

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

Rechtsanwalt

Mag. Severin Perschl

Ringstraße 68

3500 Krems

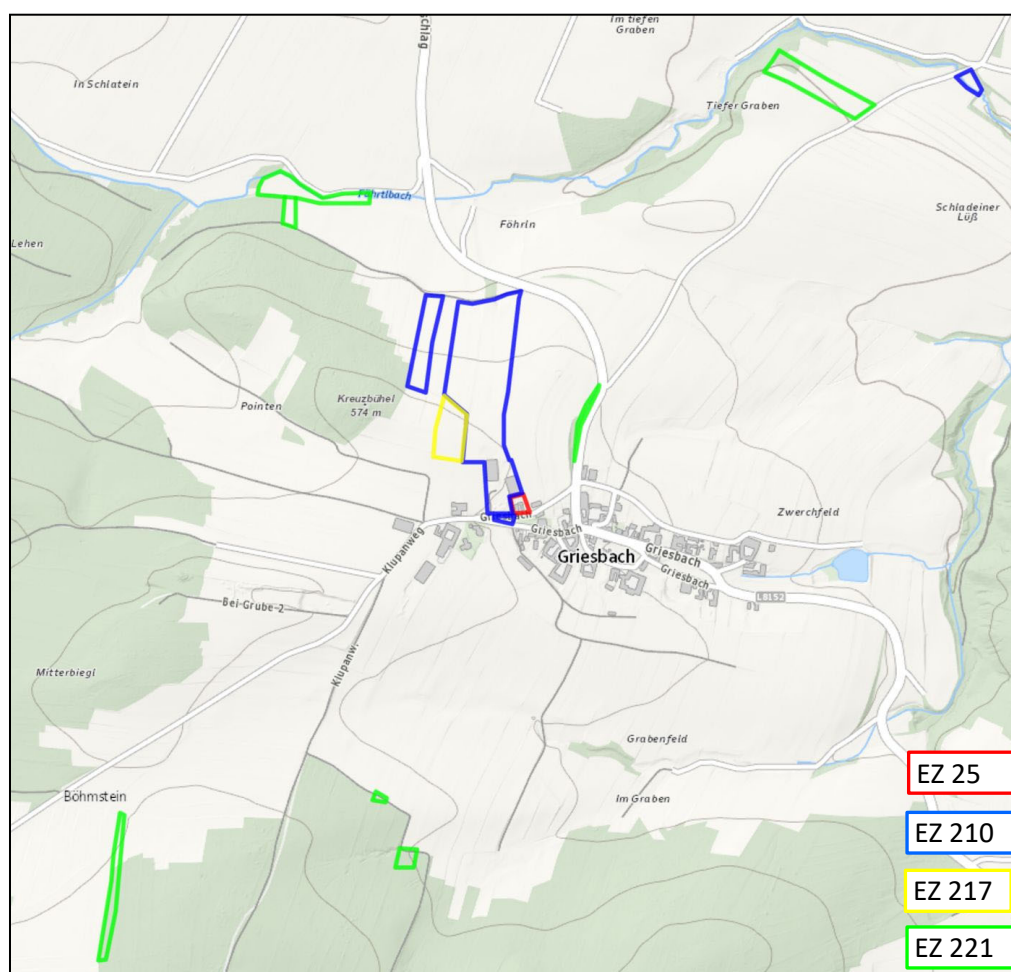
Wien, 19.05.2022

22031-3822

GZ 9 S 26/21b

BEWERTUNGSGUTACHTEN

LANDWIRTSCHAFTLICHE LIEGENSCHAFTEN



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaften

Grundbuch: 21071 Griesbach bei Dobersberg

Einlagezahl: 25, 210, 217 und 221

Bezirksgericht: Waidhofen an der Thaya

Adresse: 3822 Karlstein an der Thaya, Griesbach 16 und 17

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaften
Gutachten und Bewertung
Sachwert Hofstelle
Sachwert Hallen
Ertragswert Hallen
Vergleichswerte landwirtschaftliche Grünlandflächen
Rechte und Lasten
Verkehrswerte
Zusammenfassung

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszüge
Beilage 2 Pläne
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Bescheide und Schriftverkehr

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 5. Auflage, Wien 2007
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

Baubeschreibung Neubau eines Schafstalles vom 19.12.2011
 Gutachten Neubau eines Schafstalles, Zahl: KR-D-2660/1-10 vom 25.01.2012
 Niederschrift Begutachtung Neubau eines Schafstalles, AZ: BAU-2876/2012 vom 26.01.2012
 Bescheid baubehördliche Bewilligung Neubau eines Schafstalles und Düngerlagerstätte
 AZ: BAU-2876/2012 vom 26.01.2012
 Einreichplan Zubau von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden vom 07.11.2014
 Baubeschreibung Zubau von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden vom 17.11.2014
 Gutachten Zubau von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, Zahl: KR-D-2660/3-14 vom 16.01.2015
 Niederschrift Zubau von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, AZ: BAU-4/2015 vom 01.04.2015
 Bescheid Baubehördliche Bewilligung Zubau von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden
 (Futterlager, Melkanlage, Milchtankraum, Hochsilo), AZ: BAU-4/2015 vom 03.04.2015
 Bescheid Anschluss an den Schmutzwasserkanal, AZ: KANN-15/2017 vom 09.01.2017
 Meldung eines Bauvorhabens (Abbruch des Wohngebäudes) vom 15.09.2017
 Bescheid Änderung von Grundstücksgrenzen, AZ: TEIL-11/2018 vom 25.10.2018
 Schreiben Marktgemeinde Karlstein betreffend Erlöschung der Baubewilligung
 Zubau von Betriebsgebäuden (AZ: BAU-4/2015) vom 29.10.2018
 Plan Errichtung einer Einfriedungswand vom 24.11.2018
 Niederschrift Begutachtung Errichtung einer Stützmauer, AZ: BAU-23/2018 vom 13.12.2018
 Plan Errichtung eines Schafstalles inkl. Düngerstätte vom 13.12.2018
 Bescheid Baubehördlich Bewilligung Errichtung einer Stützmauer, AZ: BAU-23/2018 vom 14.12.2018
 Heizungstechnische Baubeschreibung WW-Zentralheizungsanlage
 Fertigstellungsanzeige Austausch des Etagen-Heizkessels vom 19.12.2018
 Einreichplan Zubau zum bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude vom 09.04.2019
 Baubeschreibung Zubau eines Betriebsgebäudes vom 13.04.2019
 Bauanzeige Umbau Stall in einen Kühlraum vom 05.06.2019
 Bescheid Änderung von Grundstücksgrenzen, AZ: TEIL-9/2019 vom 06.06.2019
 Gutachten Einbau eines Schlacht- und Kühlraumes, Zahl: KR-D-2660/4-19 vom 01.07.2019
 Mitteilung Genehmigung Umbau Stall in einen Kühlraum, AZ: BA-3/2019 vom 02.07.2019
 Niederschrift Begutachtung Zubau zum Wirtschaftsgebäude und Auffangbehälter
 AZ: BAU-11/2019 vom 03.06.2019
 Bescheid Baubehördliche Bewilligung Zubau zum Wirtschaftsgebäude und Errichtung
 eines Auffangbehälters, AZ: BAU-11/2019 vom 30.07.2019
 Baubeginnsanzeige Zubau zum Wirtschaftsgebäude und Errichtung eines Auffangbehälters
 für Schlacht- bzw. Reinigungsabwässer vom 14.08.2019
 Bescheid Zulassung eines Schlachtbetriebes, KZ: LF1-VET-225/457-2019 vom 12.12.2019
 Bescheid gewässerpolizeilicher Auftrag, KZ: WTW3-W-211/001 vom 04.02.2021
 Bescheid Untersagung der Nutzung eines Bauwerkes zu einem anderen als dem
 bewilligten oder angezeigten Verwendungszweck, AZ: BAU-4/2021 vom 18.03.2021
 Bescheid gewässerpolizeilicher Auftrag, KZ: WTW3-W-211/001 vom 07.04.2021
 Schreiben BH Waidhofen an der Thaya betreffend Dung- und Schafskadaverlagerungen
 KZ: WTW3-U-215/001 vom 08.04.2021
 Bescheid gewässerpolizeilicher Auftrag, KZ: WTW3-W-211/001 vom 26.04.2021
 Schreiben BH Waidhofen an der Thaya betreffend Abfalllagerungen, KZ: WTW3-U-219/001 vom 26.04.2021
 Bescheid Behandlungsauftrag gemäß § 73 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002
 KZ: WTW3-U-215/001 vom 11.05.2021
 Schreiben Marktgemeinde Karlstein an der Thaya betreffend Nutzungsuntersagung Schlachträume
 vom 25.05.2021
 Bescheid Verfügung der erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung des der Rechtsordnung
 entsprechenden Zustandes (Schließung es Schlacht- bzw. Fleischereibetriebes wegen
 fehlender Betriebsanlagengenehmigung), KZ: WTW2-BA-1822/001 vom 31.05.2021
 Bescheid Behandlungsauftrag gemäß § 73 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002
 KZ: WTW3-U-219/001 vom 31.05.2021
 Schreiben BH Waidhofen an der Thaya betreffend Errichtung einer Flüssiggasanlage
 KZ: WTW2-BO-219/001 vom 27.10.2021
 Flächenwidmungsplan Hofstelle der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya vom 11.05.2022

BEFUND

Grundbuchsauszüge siehe Beilage

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTEN

EZ 25

HOFSTELLE

"Griesbach 17"

Beschreibung

Auf der Liegenschaft ist ein U-förmiges Gebäude errichtet. Das alte Hofgebäude besteht ca. aus dem Jahr 1900, kleinere Umbauten erfolgten im Jahr 1980 sowie ab 2013 durch die derzeitigen Eigentümer (Umbau eines Teiles der Wirtschaftstraktes in zusätzlichen Wohnbereich). Das Gebäude besteht aus dem Wohnhaus und einem Lagerbereich. Das Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss und einem unausgebauten Dachboden sowie einem kleinen Kellerraum (Erdkeller). Im Erdgeschoss befinden sich ein Vorraum, ein WC, ein Bad, eine Küche, ein Wohnzimmer und drei weitere Zimmer.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet, die Fassade ist verputzt. Die Belichtung erfolgt durch Holzfenster bzw. Kunststofffenster. Die Böden sind mit Laminat bzw. Fliesen ausgestattet, die Sanitärräume mit einer durchschnittlichen Sanitärausstattung ausgeführt.

Das Gebäude wird durch eine Zentralheizung mit Holzstückgut-Heizkessel beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Rippen- bzw. Plattenheizkörper.

Der Innenhof ist mit einer Steinpflasterung befestigt, der Zugang erfolgt straßenseitig über ein zweiflügeliges Holztor. Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand.

Das Gebäude ist möbliert, die Einrichtung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.



Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Topografie

Wohnnutzfläche:	rund	90,00 m ²
Nutzfläche Keller:	rund	7,00 m ²
Nutzfläche Lager:	rund	40,00 m ²

Die Nutzflächen entsprechen den Angaben des Eigentümers, Planunterlagen liegen nur teilweise vor.

Eine vermessungstechnische Überprüfung ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!

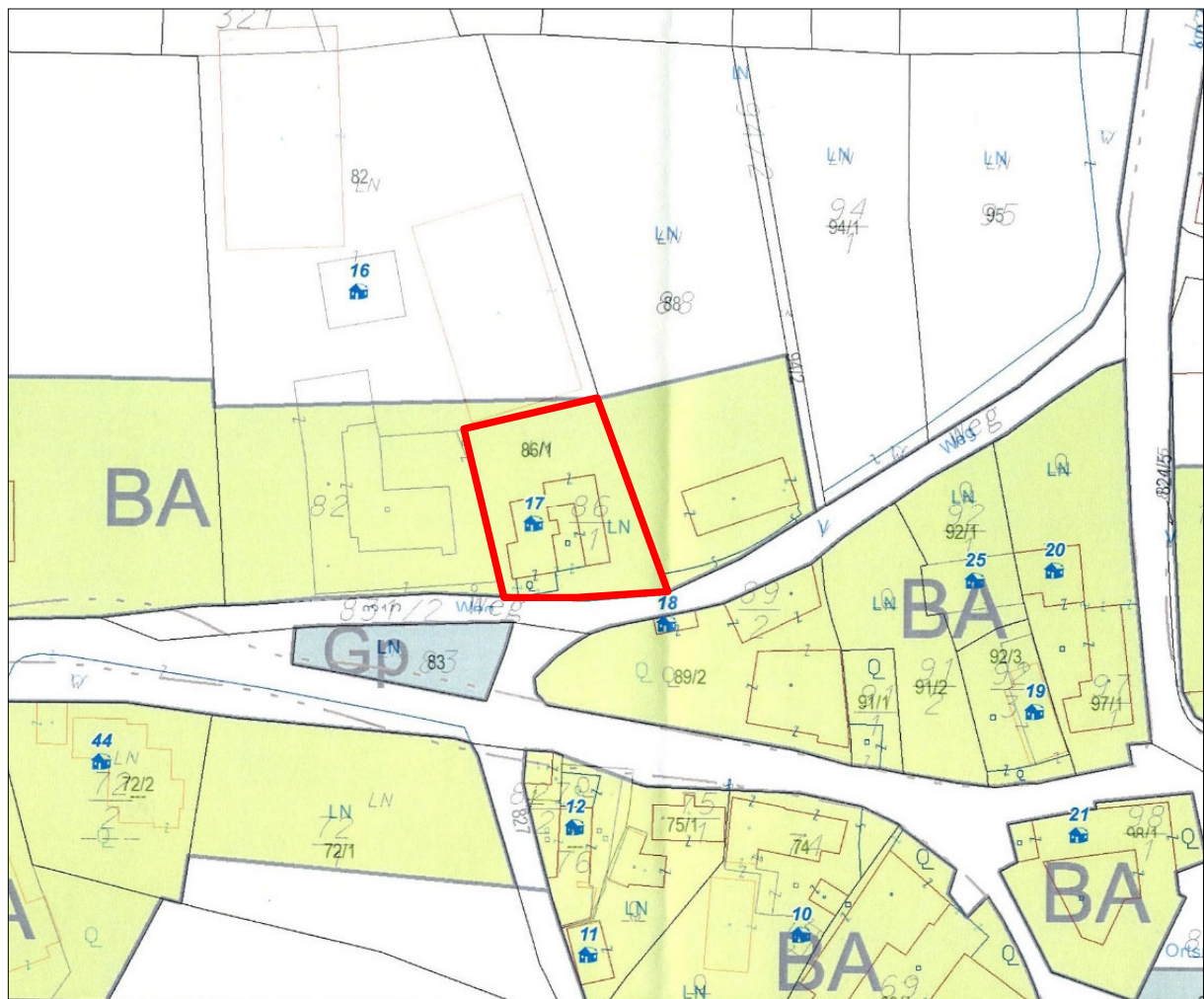
Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 86/1 und grenzt an der Südseite an die Ortsstraße.

Die Grundstücksfläche ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Karlstein liegt die Liegenschaft im **"Bauland Agrargebiet - BA"**.



Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 25	981 m ²
------------------------------------	-------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Im nordseitigen Bereich des Grundstückes grenzt ein Hallengebäude auf EZ 210 an das bestehende Grundstück Nr. 86/1 in EZ 25, ein Grenzüberbau durch die Halle auf das Grundstück Nr. 86/1 kann ohne vermessungstechnische Überprüfung nicht ausgeschlossen werden.



Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde um das Jahr 1900 errichtet, über die ursprüngliche Errichtung liegen im Bauakt keine Unterlagen auf. Ein Umbau erfolgte Anfang der 1980er Jahre, die Benützungsbewilligung dafür liegt unter der Aktenzahl 1304/81 vom 14.10.1981 auf. Weitere Umbauten durch die derzeitigen Eigentümer erfolgten seit dem Jahr 2013 (Umbau des nordseitigen Wirtschaftstraktes teilweise in Wohnräume - Bewilligungen liegen hierfür keine vor).

Aufschließung

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

Energieausweis

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.

Bestandrechte

Bestandrechte bestehen laut Auskunft des Eigentümers keine.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 16.05.2022 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

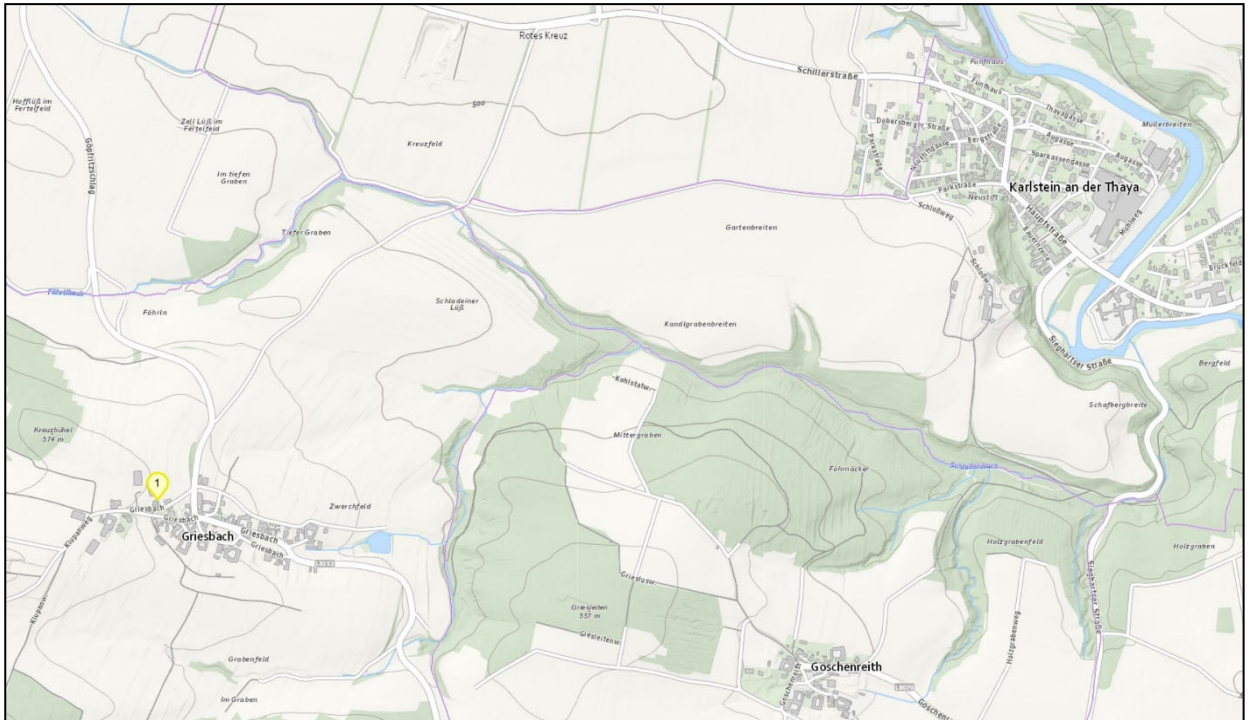
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage / Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur

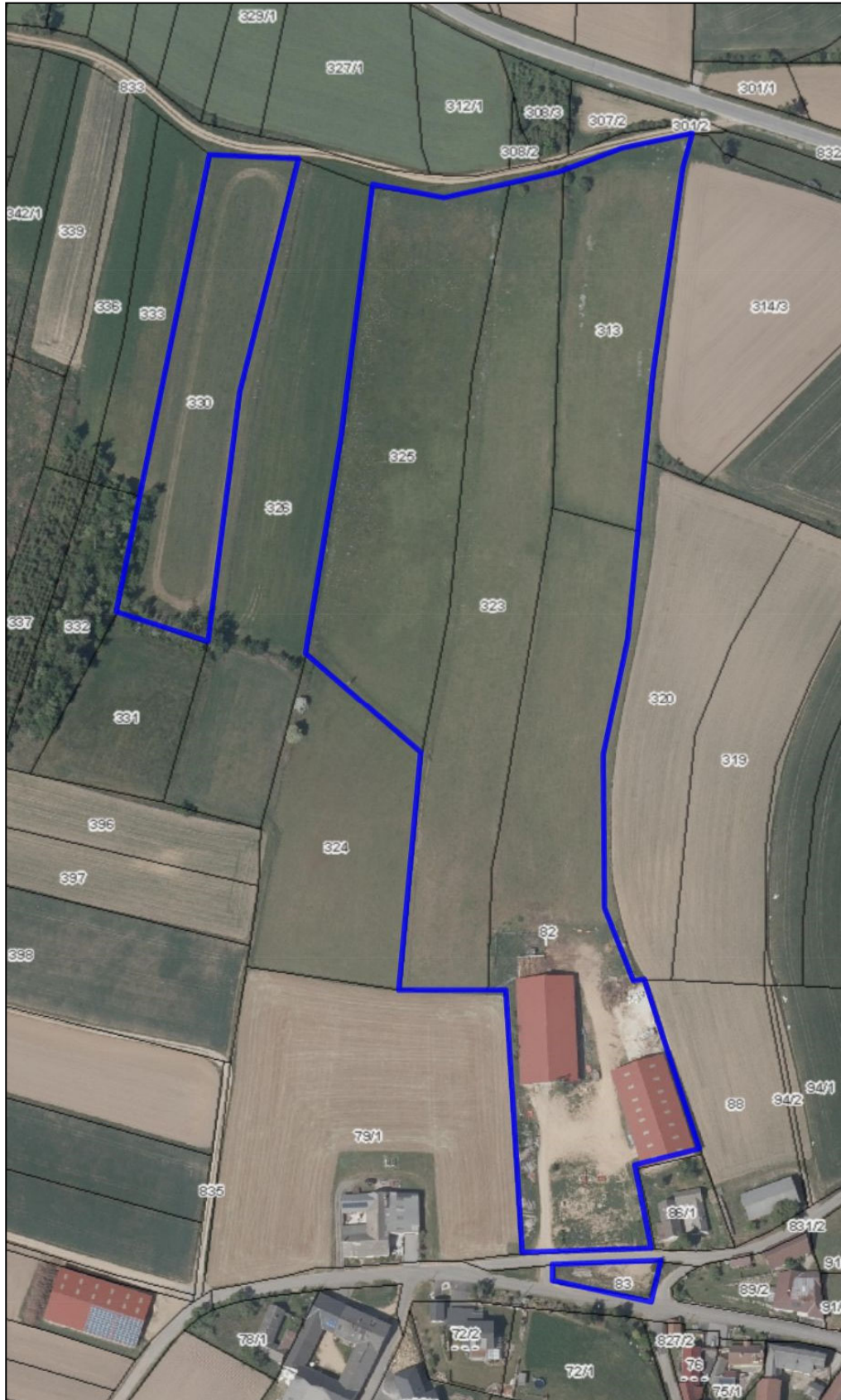
Die Liegenschaft liegt im Ortsgebiet von Griesbach in der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya, im Bezirk Waidhofen an der Thaya. Das Ortszentrum von Karlstein ist in nordöstlicher Richtung in rund 3,5km erreichbar. Die Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya ist in südwestlicher Richtung in rund 13km erreichbar, Horn liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 36km, die Bundeshauptstadt Wien liegt in einer Entfernung von rund 120km und die Landeshauptstadt St. Pölten in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 110km.

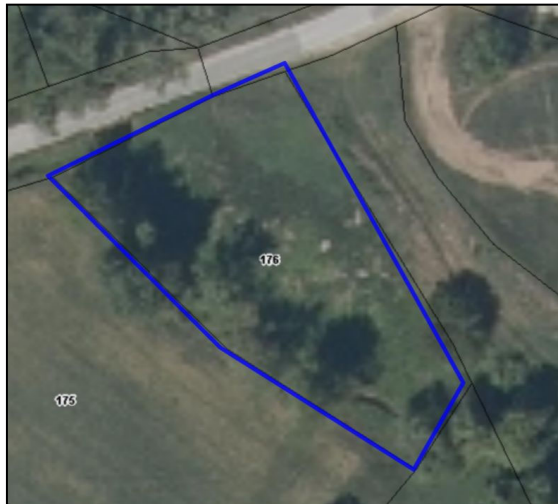
An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Busverbindungen in eingeschränktem Umfang unter anderem Richtung Karlstein an der Thaya und Richtung Waidhofen an der Thaya zur Verfügung.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten und eine Volksschule stehen in Karlstein zur Verfügung.



Orthofoto





Beschreibung, Lage, Maße, Form und Nutzung

Die Liegenschaft besteht aus den zusammenhängenden Grundstücken mit der Nr. 82, der Nr. 313, der Nr. 323 und der Nr. 325 sowie dem Grundstück mit der Nr. 330 (westlich des Grundstückes Nr. 325, abgetrennt durch ein Fremdgrundstück), dem Grundstück mit der Nr. 83 (straßenseitig gegenüber dem Grundstück Nr. 82 - derzeit als geschotterter Parkplatz vorhanden) und dem einzelnen etwas entfernt gelegenen Grundstück mit der Nr. 176. Der zusammenhängende Teil der Liegenschaft grenzt mit dem Grundstück Nr. 82 an die Liegenschaft EZ 25 (Hofstelle). Auf dem Grundstück mit der Nr. 82 befinden sich im südlichen Bereich zwei landwirtschaftliche Hallengebäude und ein Schlachthaus auf Grünlandwidmung. Das Grundstück mit der Nr. 176 befindet sich rund 1,3km nordöstlich der Hofstelle sowie der Hallengebäude.

Die Grundstücke weisen unregelmäßige Geländetopografien auf, die **Ackerflächen** auf den Grundstücken Nr. 82, Nr. 313, Nr. 323, Nr. 325 und Nr. 330 weisen ein Gefälle in nördlicher Richtung auf.

Das Grundstück mit der Nr. 176 wird als **Wiesenfläche** genutzt und ist teilweise mit Büschen entlang eines Grabens bewachsen.

Gebäudebeschreibung

Halle westlich

Das Hallengebäude wurde aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 2010 als Schafstallgebäude errichtet, die Fertigstellungsanzeige erfolgte am 13.12.2018.

Südlich besteht ein Zubau einer Schlachthalle (baulich angebaut an das Schafstallgebäude)

Das Hallengebäude ist als einfache Stahlkonstruktion errichtet, die Außenwände sind mit Trapezblech verkleidet, das Dach ist als Satteldach ausgebildet. Die Halle ist über Schiebetore zugänglich. Die Halle ist unbeheizt.

Das Hallengebäude kann als landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude genutzt werden.

Schlachthaus - Zubau südlich der Halle west

Der Zubau ist in Massivbauweise südlich der Halle west errichtet, die Baubewilligung erfolgte mit Bescheid vom 30.07.2019 (Baubeginnsanzeige erfolgte, somit ist eine Fertigstellung bis 14.08.2024 erforderlich). Das Gebäude besteht aus einem Büroraum, Sanitärräumen, Schlachträumen und einem Kühlraum. Das Gebäude ist teilweise beheizt, die Belichtung erfolgt durch Kunststofffenster, der Zugang bzw. Zufahrt erfolgt durch eine Einfahrtstor an der Südseite des Gebäudes. Der Kühlraum ist mit Kühlpaneelen ausgekleidet, in den Schlachträumen und dem Kühlraum sind Deckenschienenkonstruktionen mit Aufhängvorrichtungen vorhanden. Die mobilen Ausstattungen (Fahrnisse) sind gemäß beiliegenden Gutachten vom Sachverständigen Ing. Michael Pinczoliths vom 15.05.2022 beschrieben und bewertet (Beilage 5).

Für die Nutzung des Schlachthauses liegt derzeit keine Benützungsbewilligung vor.

Halle östlich

Das Gebäude wurde aufgrund der Baubewilligung vom 26.01.2012 (Neubau eines Schafstalles und einer Düngerlagerstätte) errichtet.

Das Hallengebäude ist als einfache Stahlkonstruktion errichtet, die Außenwände sind mit Trapezblech verkleidet, das Dach ist als Satteldach ausgebildet. Die Halle ist über Schiebetore zugänglich. Die Halle ist unbeheizt.

Die baubehördliche Bewilligung ist mangels fehlender Baubeginnsanzeige sowie fehlender Fertigstellungsanzeige abgelaufen, somit besteht kein behördlicher Konsens für den Bestand und die Nutzung des Hallengebäudes und der nordseitig gelegenen Düngerlagerstätte.

Im südlichen Bereich des Hallengebäudes kann ein Grundstücksgrenzüberbau auf die Nachbarliegenschaft EZ 25 Grundstück Nr. 86/1 (Hofstelle) nicht ausgeschlossen werden.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Topografie

Nutzfläche Halle westlich:	rund	760,00 m ²
Nutzfläche Zubau - Schlachthaus:	rund	150,00 m ²
Nutzfläche Halle östlich:	rund	760,00 m ²

Die Nutzflächen sind den vorliegenden Planunterlagen entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt.

Baubehördliche Bewilligung

Die **westseitige Halle** wurde aufgrund der Baubewilligung, BAU-2831-2010 vom 18.11.2010 errichtet, die Fertigstellungsanzeige erfolgte am 13.12.2018 (Nutzung als landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude).

Der **Zubau - Schlachthaus** erfolgte aufgrund der Baubewilligung, BAU-11/2019 vom 30.07.2019. Die Fertigstellungsanzeige ist noch offen (Nutzung als landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude nach erfolgter Fertigstellungsanzeige vorgesehen).

Die **ostseitige Halle** wurde aufgrund der Baubewilligung, BAU-2876/2012 vom 26.01.2012 errichtet, mangels Baubeginnsanzeige sowie Fertigstellungsanzeige besteht kein behördlicher Konsens für den Bestand und die Nutzung des Hallengebäudes.

Aufschließung

Die Liegenschaft (Grundstück Nr. 82 südseitig) ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Energieausweis

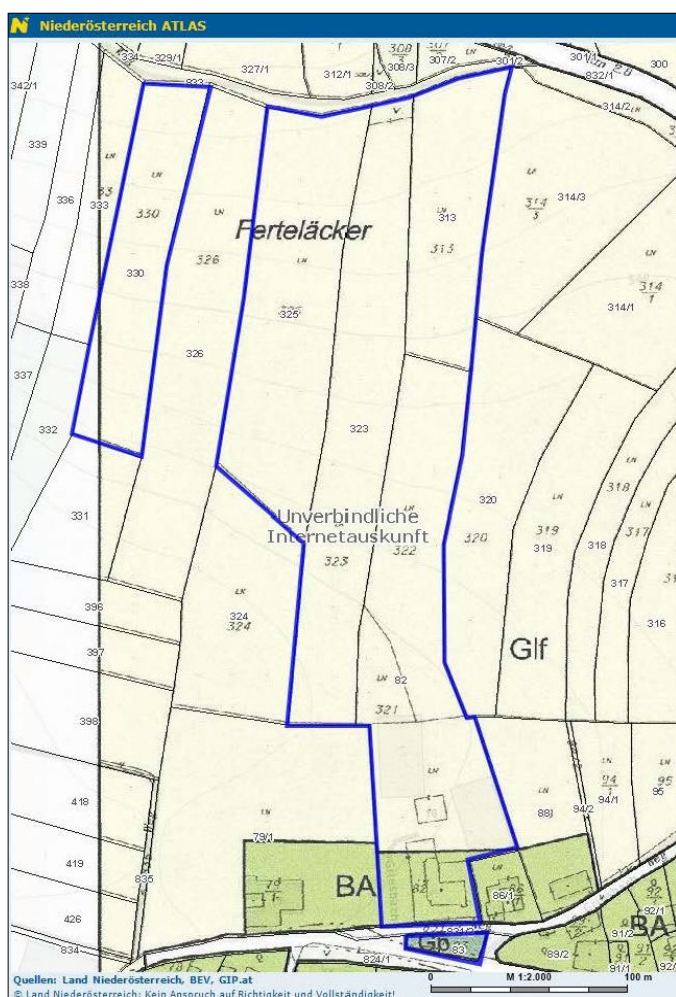
Ein Energieausweis für die Gebäude liegt nicht vor.

Bestandrechte

Die Gebäude sind gemäß Auskunft des Eigentümers eigengenutzt, die Grünlandflächen werden von einem Landwirt aus der Umgebung bewirtschaftet (es liegt kein schriftlicher Pachtvertrag vor).

Flächenwidmung

Das Grundstück mit der **Nr. 82** liegt im **südlichen Bereich** (an der Ortsstraße) im **"Bauland Agrargebiet - BA"**, der Rest der **zusammenhängenden Grundstücke** sowie das Grundstück mit der **Nr. 330** und das Grundstück mit der **Nr. 176** liegen im **"Grünland Land- und Forstwirtschaft - Glf"**. Das Grundstück mit der **Nr. 83** ist als **"Grünland Parkanlage - Gp"** gewidmet.



Größe der Liegenschaft EZ 210

Grundstücksfläche	Hofstelle - Bauland:	Gstk. 82 (Teilfläche)	1.737 m²
	Hofstelle - Grünland:	Gstk. 82 (Teilfläche) rund	5.000 m²
	Ackergrundstücke:	Gstk. 82 (Teilfläche)	6.618 m ²
		Gstk. 313	5.827 m ²
		Gstk. 323	10.131 m ²
		Gstk. 325	10.110 m ²
		Gstk. 330	6.089 m ²
		Summe Ackergrundstücke:	38.775 m²
	Wiesengrundstücke:	Gstk. 176	1.341 m²
	Grünland - Parkanlage:	Gstk. 83	417 m²
	Gesamtgrundstücksfläche:	47.270 m²	

Die angegebenen Flächen entsprechen dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 16.05.2022 scheinen die Grundstücke der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Orthofoto

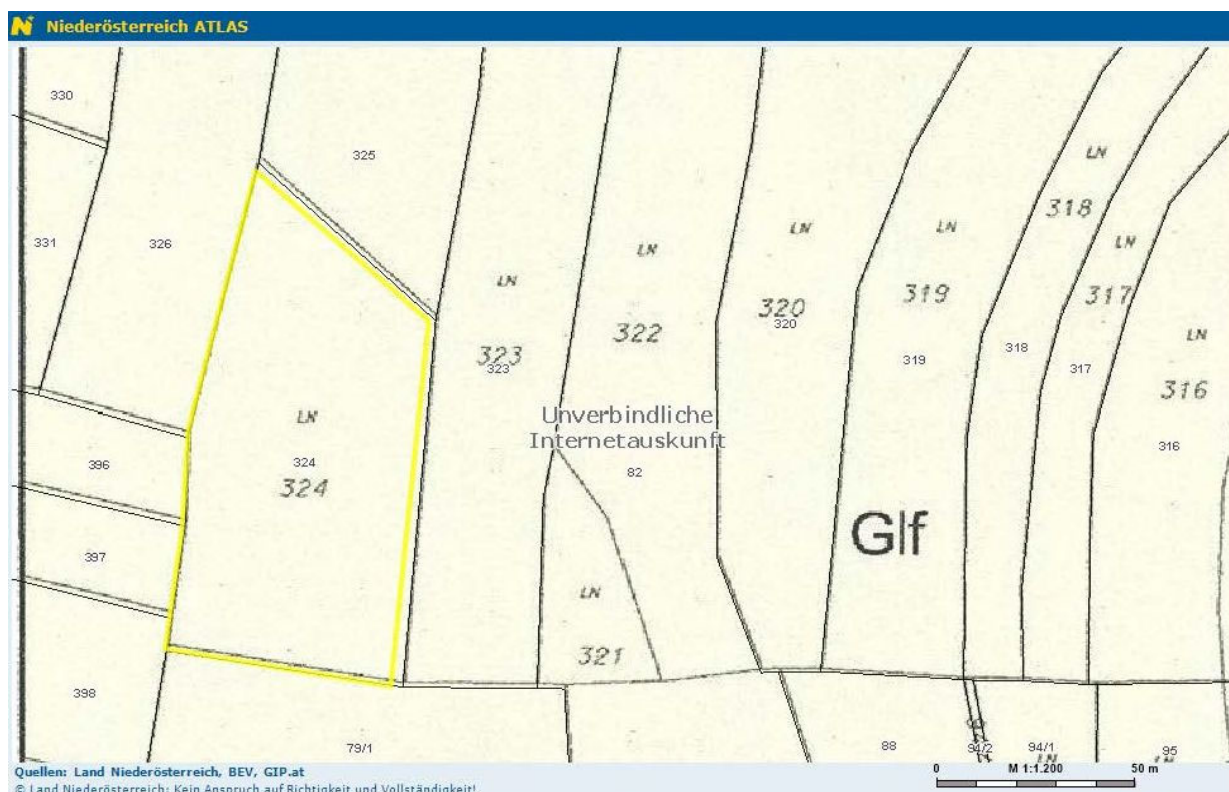
**Beschreibung, Lage, Maße, Form und Nutzung**

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 324 und grenzt nördlich und östlich an die zusammenhängenden Grundstücke der EZ 210. Die Grundstücksfläche weist ein Gefälle Richtung Norden auf.

Das Grundstück wird **landwirtschaftlich (als Ackerfläche)** genutzt.

Flächenwidmung

Die Liegenschaft liegt im "Grünland Land- und Forstwirtschaft - Gif".



Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 217	Grst. 324	6.237 m ²
------------------------------------	--------	-----------	----------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Bestandrechte

Gemäß Auskunft des Eigentümers werden die Grünlandflächen von einem Landwirt aus der Umgebung bewirtschaftet (es liegt kein schriftlicher Pachtvertrag vor).

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 16.05.2022 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

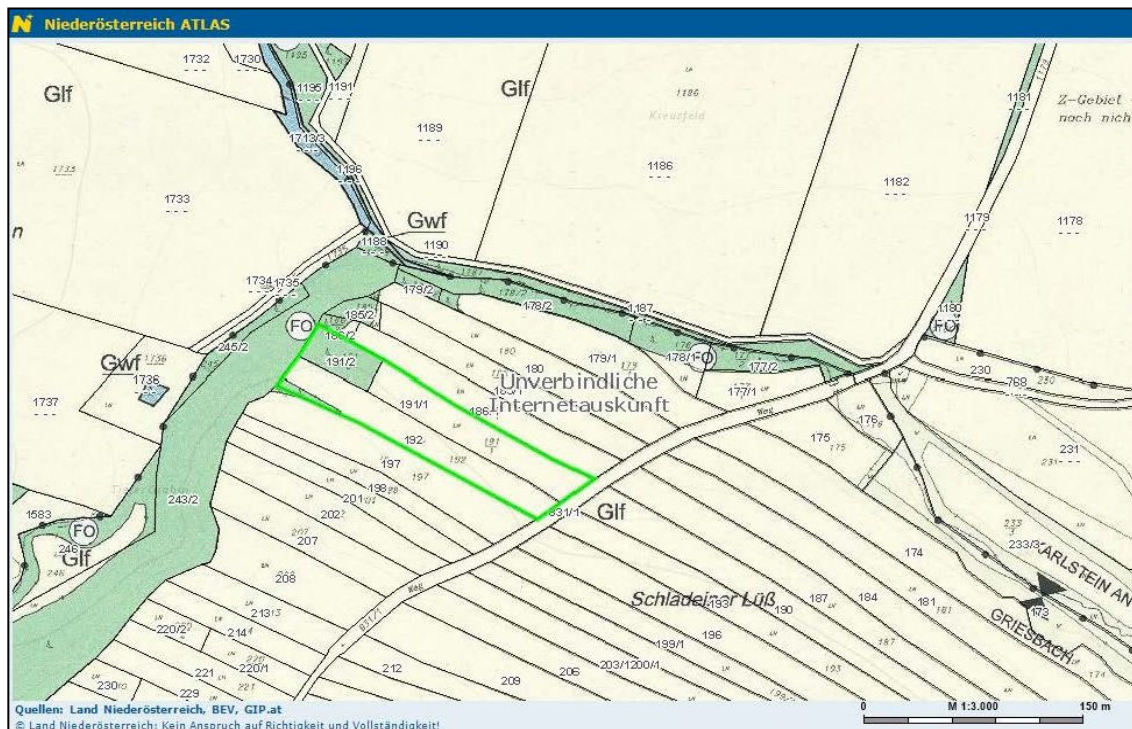
Grundstücke Nr. 191/1, 191/2 und 192**Beschreibung, Lage, Maße, Form und Nutzung**

Die zusammenhängenden Grundstücke Nr. 191/1, 191/2 und 192 liegen ca. 1km (Luftlinie) nordöstlich der Hofstelle EZ 25. Die Grundstücksfläche ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Das Grundstück Nr. 191/2 wird **landwirtschaftlich (als Wald - Mischwald, derzeit geschlägert)** genutzt, die Grundstücke Nr. 191/1 und Nr. 192 werden **landwirtschaftlich (als Ackerfläche)** genutzt.

**Flächenwidmung**

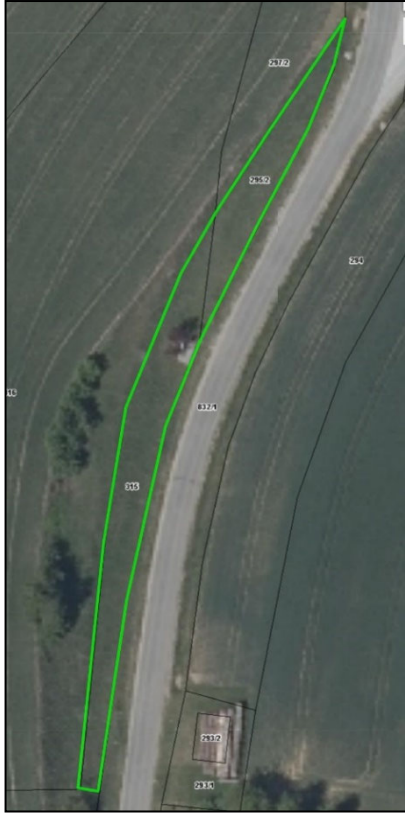
Die Grundstücke liegen im "Grünland Land- und Forstwirtschaft - Glf".



Grundstück Nr. 295/2 und 315

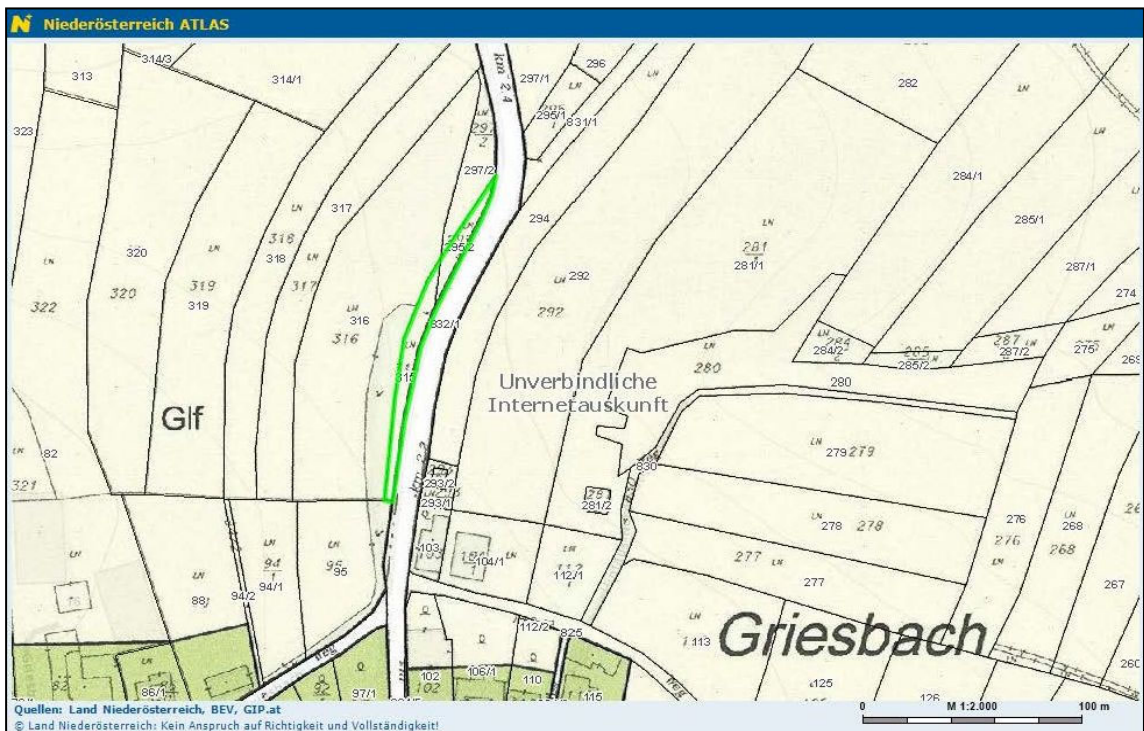
Beschreibung, Lage, Maße, Form und Nutzung

Die zusammenhängenden Grundstücke Nr. 295/2 und 315 liegen nordwestlich der Hofstelle entlang der Landesstraße L8152 Richtung Göpfritzschatz, beginnend am Ortsende von Griesbach
Die Grundstücke werden **landwirtschaftlich (als Wiese - Straßenböschung)** genutzt.



Flächenwidmung

Die Grundstücke liegen im **"Grünland Land- und Forstwirtschaft - Gif"**.



Grundstück Nr. 370, 373 und 374

Beschreibung, Lage, Maße, Form und Nutzung

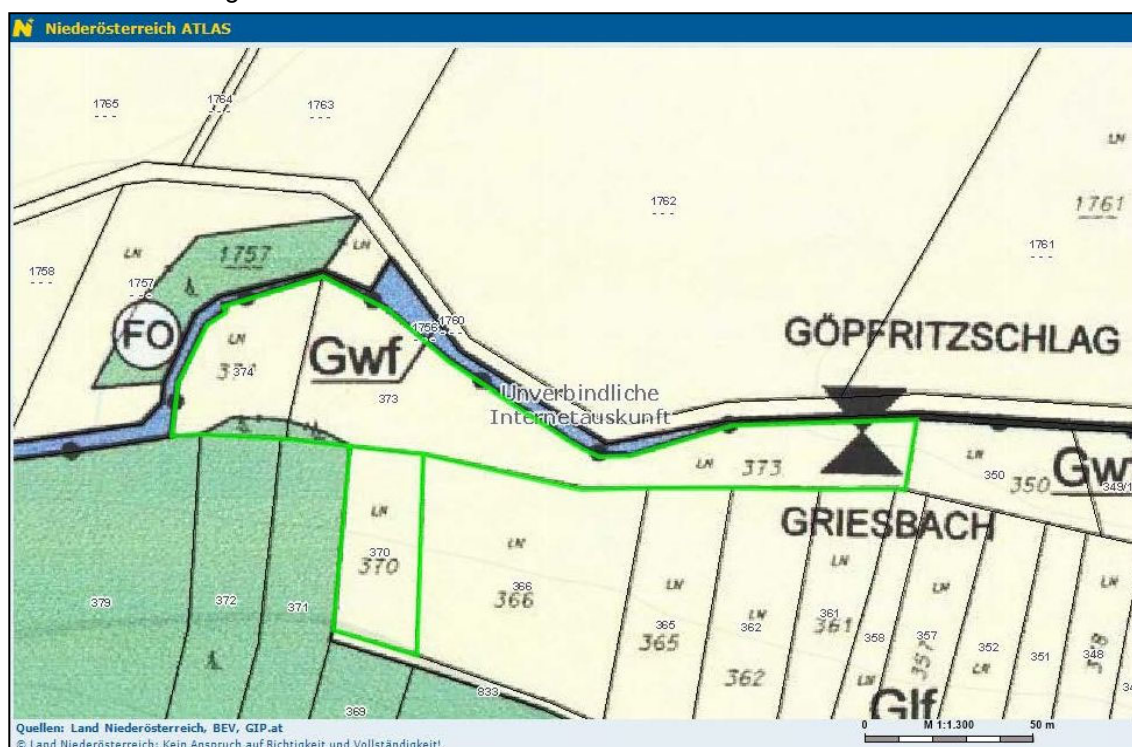
Die zusammenhängenden Grundstücke Nr. 370, 373 und 374 liegen ca.700m(Luftlinie) nordwestlich der Hofstelle EZ 25, die Zufahrt erfolgt von der L8152 über landwirtschaftliches Wegenetz. Die Grundstücksfläche weist ein leichtes Gefälle auf.

Die Grundstücke werden **landwirtschaftlich (als Wiese)** genutzt.



Flächenwidmung

Die Grundstücke liegen im "Grünland Land- und Forstwirtschaft - Gif".



Grundstücke Nr. 530, 531, 665/4 und 676/2

Beschreibung, Lage, Maße, Form und Nutzung

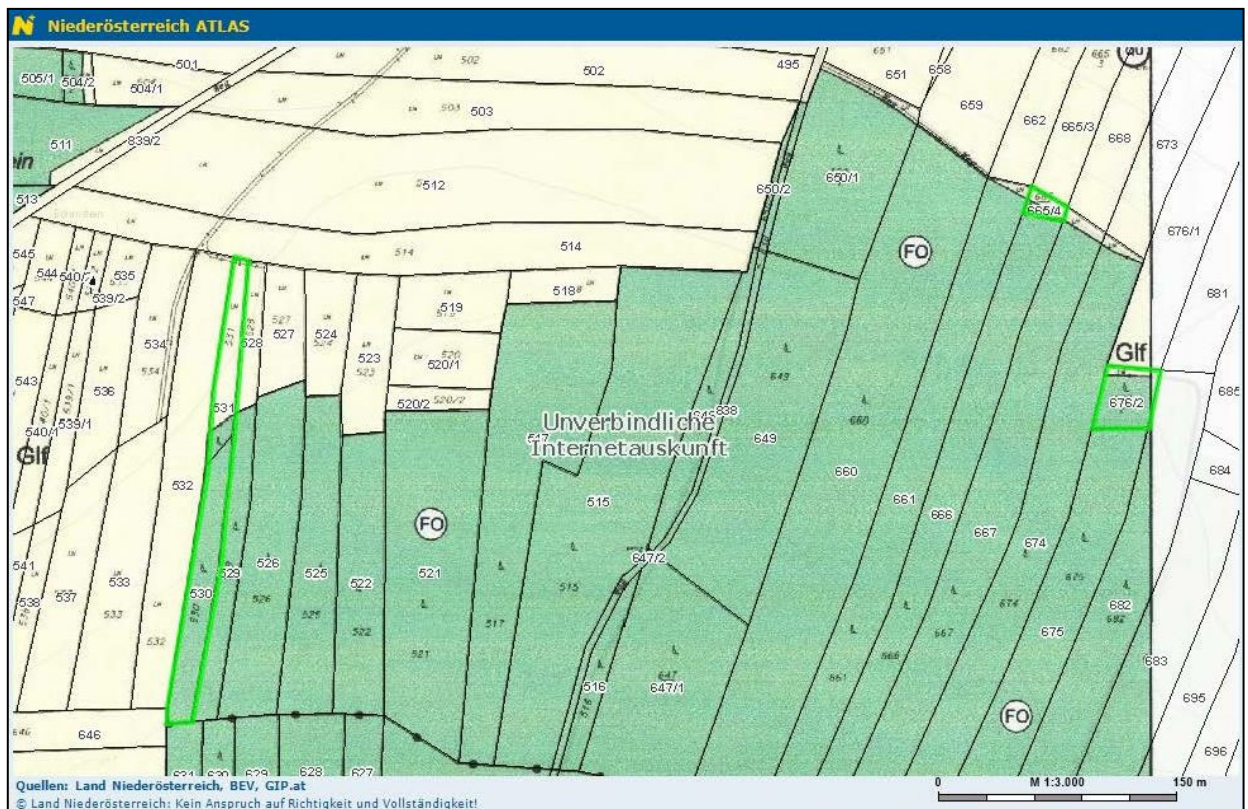
Die Grundstücke Nr. 530, 531, 665/4 und 676/2 liegen rund 900m (Luftlinie) südwestlich der Hofstelle EZ 25, die Zufahrt erfolgt über landwirtschaftliches Wegenetz. Die Grundstücksflächen weisen ein Gefälle Richtung Norden auf.

Die Grundstücke werden **landwirtschaftlich (als Wald - Mischwald, teilweise geschlägert)** genutzt.



Flächenwidmung

Die Grundstücke liegen im "Grünland Land- und Forstwirtschaft - Gif".



Bestandrechte

Gemäß Auskunft des Eigentümers werden die Grünlandflächen von einem Landwirt aus der Umgebung bewirtschaftet (es liegt kein schriftlicher Pachtvertrag vor).

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 16.05.2022 scheinen die Grundstücke der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Größe der Liegenschaft EZ 221

Grundstücksfläche	Ackergrundstücke:	Gstk. 191/1	3.715 m ²
		Gstk. 192	4.371 m ²
		Summe Acker:	8.086 m²
	Wiesengrundstücke:	Gstk. 295/2	228 m ²
		Gstk. 315	594 m ²
		Gstk. 370	1.320 m ²
		Gstk. 373	3.924 m ²
		Gstk. 374	1.503 m ²
		Summe Wiese:	7.569 m²
	Waldgrundstücke:	Gstk. 191/2	1.296 m ²
		Gstk. 530	2.608 m ²
		Gstk. 531	1.579 m ²
		Gstk. 665/4	365 m ²
		Gstk. 676/2	1.283 m ²
		Summe Wald:	7.131 m²
	Gesamt:	22.786 m²	

Die angegebenen Flächen entsprechen dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

GUTACHTEN UND BEWERTUNG

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren
das Sachwertverfahren
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der **Hofstelle EZ 25** wird das **Sachwertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Für die Bewertung der **landwirtschaftlichen Gebäude der EZ 210 inkl. anteilige Grundstücksfläche (erweiterte landwirtschaftliche Hofstelle)** werden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** angewendet.

Für die Bewertung der **unbebauten Grundstücke der EZ 210, EZ 217 und EZ 221 (Grundstücke im Grünland)** wird das **Vergleichswertverfahren** als das für unbebaute Liegenschaften geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis dieser Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Liegenschaften abzuleiten.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Der Ertragswert

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Der Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert EZ 25 - Hofstelle

Ermittlung des Bodenwertes

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in der näheren Umgebung aus den Jahren 2018 bis 2021 erhoben. Vergleichsdaten aus dem Jahr 2022 liegen keine vor.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland.

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2018 bis 2021

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Aug.18	1.513	18,5	9,0	27.991
2	Jän.20	1.523	11,8	13,7	18.000
3	Sep.20	1.211	12,6	8,4	15.200
4	Nov.20	1.160	18,5	9,0	21.460
5	Mai.21	828	16,0	0,3	13.248
			77,4	40,4	
			yl =	15,5	
Standardabweichung (s) =				3,2	
				yl + 2s =	21,9 €/m ²
				yl - 2s =	9,1 €/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Aug.18	1.513	18,5	27.991
2	Jän.20	1.523	11,8	17.971
3	Sep.20	1.211	12,6	15.259
4	Nov.20	1.160	18,5	21.460
5	Mai.21	828	16,0	13.248
Summen		6.235	77,4	95.929
arithmetisches Mittel			15,5	

Vergleichspreis Widmung Bauland zum Stichtag:

ist rund 15 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 981 m² x 15 = 14.715 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(**Bebauungsabschlag**):

10% Abschlag = -1.472 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

13.243 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 2/2020) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt. Für den Keller und das Lager werden 50% des Richtwertes aus der Literatur angesetzt.

Die **Normalherstellungskosten** sind aufgrund der privaten Nutzungsmöglichkeit für Wohnzwecke **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude:	€ 2.320,00	Stand 2020
Abzug für ländliche Lage (Eigenleistungen)	€ 1.856,00	20%
BPI 2020	100,0	
BPI 1/2022	117,2	
Valorisierungsfaktor=	1,172	2.175,23 €
<i>(Baupreisindex für den Hochbau / BPI 2020)</i>		
gerundet:	2.180 €/m²	
Keller:	€ 1.090,00	50%
Lager:	€ 1.090,00	50%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche:	90 m ² x 2.180 €/m ² =	196.200 €
Nutzfläche Keller:	7 m ² x 1.090 €/m ² =	7.630 €
Nutzfläche Lager:	40 m ² x 1.090 €/m ² =	43.600 €

Normalherstellungswert per 05/2022	247.430 €
-------------------------------------------	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen *keine vorhanden*

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	247.430 €
---------------------------------------------------	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung	
Baujahr	1900
Bewertungsjahr	2022
Gewöhnliche Nutzungsdauer	80

Restnutzungsdauer	<i>rechnerischer Ansatz - Umbauten 1980, 2013 bis 2021</i>	40
--------------------------	------------------------------------------------------------	-----------

relatives (fiktives) Alter 40 / 80 Jahre = 0,500

Alterswertminderung linear 0,500

Restwert 0,500

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,091

Gesamte Wertminderung	0,591
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert 0,409

59,1% Wertminderung von 247.430 € = -146.231 €

gekürzter Herstellungswert	101.199 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden*bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

Gebäude-Sachwert	101.199 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit 5,0% angesetzt. ergibt -5.060 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert	96.139 €
--------------------	-----------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 2% des Gebäudewertes des Einfamilienwohnhauses für bauliche Außenanlagen befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen 1.923 €

Bauwert	98.062 €
----------------	-----------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden + 0,5% des Gebäudewertes angesetzt. 490 €

Wert der sonstigen Anlagen	490 €
-----------------------------------	--------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Einbauküche aufgrund des Alters Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	13.243 €
Bauwert	98.062 €
Wert der sonstigen Anlagen	490 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert EZ 25 - Hofstelle "Griesbach 17"	111.795 €
--------------------------------------------------	------------------

Sachwert EZ 210 - Hofstelle " Griesbach 16" mit Wirtschaftsgebäuden

Ermittlung des Bodenwertes

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in der näheren Umgebung aus den Jahren 2018 bis 2021 erhoben. Vergleichsdaten aus dem Jahr 2022 liegen keine vor.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland.

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Ermittlung Bodenwert

berechnen:	Gstk. 82 Baulandanteil:	1.737 m ² x	15 €/m ² =	26.055 €
	Gstk. 82 Grünland Hofstelle:	5.000 m ² x	5 €/m ² =	25.000 €
	Gstk. 83 Grünland Park: (geschottert)	417 m ² x	3 €/m ² =	1.251 €
				52.306 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(Bebauungsabschlag):	0%	Abschlag =	0 €
	(keine Abschlag erforderlich)		

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

52.306 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für die Hallen werden die Richtpreise aus der Literatur (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung) zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF
Hallengebäude:	€ 500,00
Zubau - Schlachthaus:	€ 800,00

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Halle westlich:	760 m ² x	500 €/m ² =	380.000 €
Nutzfläche Zubau - Schlachthaus:	150 m ² x	800 €/m ² =	120.000 €
Nutzfläche Halle östlich:	760 m ² x	500 €/m ² =	380.000 €

Normalherstellungswert per 05/2022 **880.000 €**

Berücksichtigung von Teilabweichungen 0 €

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag **880.000 €**

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden mit rund 40 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr	ca.	2012
Bewertungsjahr		2022
Gewöhnliche Nutzungsdauer		40
Bestandsdauer rechnerisch		10

Restnutzungsdauer **30**

relatives (fiktives) Alter	10 / 40 Jahre =	0,250
Alterswertminderung linear		0,250
Restwert		0,750

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

alters-/ nutzungsbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,136

Gesamte Wertminderung 0,386

Gesamter Restwert 0,614

38,6% Wertminderung von 880.000 € = -339.680 €

gekürzter Herstellungswert 540.320 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Zustandswertminderung berücksichtigt

Gebäude-Sachwert 540.320 €

Wirtschaftliche Wertminderung

Abschlag für den konsenslosen Bestand des östlichen Hallengebäudes sowie die augenscheinliche Grenzüberbauung dieses Hallengebäudes im südlichen Gebäudeeck auf das Nachbargrundstück Nr. 86/1 in EZ 25 rund 25% = -135.080 €
(entspricht rund 60% des Gebäude-Sachwertes der Halle ost)

Abschlag für fehlende Fertigstellungsanzeige des Schlachthauses rund 4% = -21.613 €
(entspricht rund 30% des Gebäude-Sachwertes des Schlachthauses)

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert Wirtschaftsgebäude (2 Hallen und Zubau Schlachthaus) 383.627 €

Wert der baulichen Außenanlagen

befestigte Flächen und Wege, Düngerlagerstätte 2% 7.673 €

Bauwert 391.300 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden + 0,25% des Gebäudewertes angesetzt. 978 €

Wert der sonstigen Anlagen 978 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Das landwirtschaftliche Zubehör wird nicht bewertet.

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert 52.306 €

Bauwert 391.300 €

Wert der sonstigen Anlagen 978 €

Wert des Zubehörs

Kühlpaneele verklebt Zeitwert rund 5.000 €

Deckenschielen mit Aufhängesystem Zeitwert rund 5.000 € 10.000 €

Verkehrswert der Fahrnisse gem. Gutachten Ing. Michael Pinczolit vom 15.05.2022 24.850 €

(Liquidationswert der Fahrnisse gemäß Gutachten Ing. Michael Pinczolit vom 15.05.2022: € 15.040,-)

Sachwert EZ 210 - Hofstelle "Griesbach 16" mit Wirtschaftsgebäuden 479.434 €

Ertragswert EZ 210 - Hofstelle "Griesbach 16" mit Wirtschaftsgebäuden

Als Bewertungsmethode wird das **Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG unter Anwendung des aktuellen Liegenschaftszinssatzes** angewendet.

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt auf Grund der gewerblichen Nutzung als **Nettowert ohne Umsatzsteuer**.

Rechnerischer Mietansatz

Halle westlich:	760,00 m ²	x	2,00 €/m ²	=	1.520,00 €
Schlachthaus inkl. Zubehör:	150,00 m ²	x	3,75 €/m ²	=	562,50 €
Halle östliche:	760,00 m ²	x	2,00 €/m ²	=	1.520,00 €

Rohrertrag p.m.	3.602,50 €
Rohrertrag p.a.	43.230,00 €

$$\text{Ertragswert} = (\text{RE} - \text{BW} \times p) \times V + \text{BW}$$

Ermittlung des Reinertrages

Rohrertrag gesamt	43.230,00 €
Instandhaltung und Instandsetzung	
1,2% des Neubauwertes	880.000,00 € x 1,2% = -10.560,00 €
Verwaltungskosten	
1,0% des Rohertrages	43.230,00 € x 1,0% = -432,30 €
Mietausfallwagnis	
5,0% des Rohertrages	43.230,00 € x 5,0% = -2.161,50 €
Reinertrag gesamt p.a.	30.076,20 €

Kapitalisierung

Für die Kapitalisierung wird ein Zinssatz von 5,0% verwendet. Dieser Zinssatz liegt in der Bandbreite der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für betrieblich genutzte Liegenschaften.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit	3,00%	angesetzt.
abzüglich Bodenwertverzinsung		
Bodenwert bebauter Grundstücksteil:	52.306 €	-1.569,18 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		28.507,02 €

Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	19,6004	ergibt
Wertminderung wegen Mängel und Schäden		beim Mietzins berücksichtigt

Wirtschaftliche Wertminderung

Abschlag für den konsenslosen Bestand des östlichen Hallengebäudes sowie die augenscheinliche Grenzüberbauung dieses Hallengebäudes im südlichen Gebäudeeck auf das Nachbargrundstück Nr. 86/1 in EZ 25 rund	-135.080 €
Abschlag für fehlende Fertigstellungsanzeige des Schlachthauses rund	-21.613 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €

Ertragswert der baulichen Anlage	402.056 €
-----------------------------------------	------------------

zuzüglich Bodenwertanteil der baulichen Anlage:	52.306 €
Verkehrswert der Fahrnisse gem. Gutachten Ing. Michael Pinczolits vom 15.05.2022	24.850 €

Ertragswert EZ 210 - Hofstelle "Griesbach 16" mit Wirtschaftsgebäuden 479.212 €

Vergleichswert EZ 210 - landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche

Als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist zunächst der Bodenwert vergleichbarer Liegenschaften nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG zu ermitteln.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von unbebauten Liegenschaften im Grünland (Acker- bzw. Wiesen) in vergleichbaren Lagen in der näheren Umgebung aus den Jahren 2018 bis 2021 erhoben. Vergleichsdaten aus dem Jahr 2022 liegen keine vor.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Grünland.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke Ackergrundstücke - Kaufvorgänge 2018 bis 2021

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	Kaufpreis
1	Apr.18	4.472	2,5	11.180
2	Mai.19	5.381	2,9	15.500
3	Nov.19	1.716	2,9	5.000
4	Feb.20	4.456	1,9	8.500
5	Aug.20	13.490	3,0	40.000
6	Dez.20	8.547	2,5	21.359
7	Dez.20	8.730	2,8	24.042
8	Dez.20	1.431	5,5	7.871
9	Jän.21	15.894	2,0	31.788
10	Apr.21	8.031	2,7	22.000
11	Mai.21	3.818	3,7	14.000
Summen		75.966	32,4	201.239
arithmetisches Mittel			2,95	

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund 3,00 €/m² Ackergrundstücke**

Vergleichsgrundstücke Wiesengrundstücke - Kaufvorgänge 2018 bis 2021

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	Kaufpreis
1	Aug.18	10.941	1,7	19.000
2	Apr.20	1.615	1,5	2.423
3	Mai.20	7.268	1,2	8.722
4	Dez.20	4.496	1,5	6.741
5	Dez.20	2.749	1,5	4.189
6	Mär.21	4.920	1,3	6.396
7	Apr.21	1.187	1,5	1.800
8	Jun.21	1.817	1,4	2.500
Summen		34.993	11,6	51.771
arithmetisches Mittel			1,45	

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund 1,50 €/m² Wiesengrundstücke**

Ermittlung Bodenwert

Ackergrundstücke: 38.775 m² x 3,0 €/m² = 116.325 €

Wiesengrundstücke: 1.341 m² x 1,5 €/m² = 2.012 €

Gesamt: 118.337 €

Wert der sonstigen Anlagen *keine vorhanden*

Vergleichswert EZ 210 - landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche

118.337 €

Vergleichswert EZ 217 - landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche

Als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist zunächst der Bodenwert vergleichbarer Liegenschaften nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG zu ermitteln.

Bewertung**Ermittlung Bodenwert**

Ackergrundstück: $6.237 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ €/m}^2 = 18.711 \text{ €}$

Wert der sonstigen Anlagen *keine vorhanden*

Vergleichswert EZ 217 - landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche**18.711 €****Vergleichswert EZ 221 - landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche**

Als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist zunächst der Bodenwert vergleichbarer Liegenschaften nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG zu ermitteln.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von unbebauten Liegenschaften im Grünland (Wald) in vergleichbaren Lagen in der näheren Umgebung aus den Jahren 2019 bis 2020 erhoben. Vergleichsdaten aus den Jahren 2021 und 2022 liegen keine vor.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Grünland. Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert**Vergleichsgrundstücke Waldgrundstücke - Kaufvorgänge 2019 bis 2020**

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	Kaufpreis
1	Mai.19	2.296	1,3	3.000
2	Okt.19	90.136	1,5	133.600
3	Mai.20	10.607	1,2	12.800
4	Jun.20	794	1,0	800
Summen		103.833	5,0	150.200
arithmetisches Mittel			1,25	

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund 1,30 €/m² Waldgrundstücke**

Ermittlung Bodenwert

Ackergrundstücke: $8.086 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ €/m}^2 = 24.258 \text{ €}$

Wiesengrundstücke: $7.569 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ €/m}^2 = 11.354 \text{ €}$

Waldgrundstücke: $7.131 \text{ m}^2 \times 1,3 \text{ €/m}^2 = 9.270 \text{ €}$

Gesamt: 44.882 €

Wert der sonstigen Anlagen *keine vorhanden*

Vergleichswert EZ 221 - landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche**44.882 €**

Rechte und Lasten

EZ 25

Im Grundbuch der EZ 25 mit Abfragedatum 03.02.2022 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

- ***** C *****
- 6 a 1020/2012 Pfandurkunde 2012-02-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Sparkasse Waldviertel-Mitte Bank AG (FN 36924a)
 - 11 a 3143/2015 Pfandurkunde 2015-12-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
 - b 3143/2015 Simultanhaftung mit EZ 210
 - c 3143/2015 Kautionsband
 - 15 a 3102/2016 Pfandurkunde 2016-11-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
 - b 3102/2016 Kautionsband
 - c 3102/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 1
EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12
EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 15
 - 21 auf Anteil B-LNR 1
 - a 2515/2019 gleichzeitig mit 2514/2019 Zahlungsbefehl
2019-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 15.098,76
darin enthaltene Nebenforderung EUR 85,--,
12 % Z aus EUR 15.013,76 ab 2018-07-20, Kosten EUR 1.238,48
samt 4 % Z seit 2019-02-06 und EUR 1.033,06 für
Gansberger Franz, geb 1993-01-29 (7E 995/19f)
 - b 2515/2019 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
GB 21071 Griesbach bei Dobersberg
 - 25 auf Anteil B-LNR 1
 - a 565/2021 Urkunde 2020-12-16
PFANDRECHT vollstr EUR 5.999,67
8,58 % Z ab 11.07.2020, Kosten EUR 621,36 samt 4 % Zinsen
seit 16.12.2020, Kosten EUR 625,34 für Franz Gansberger geb
1993-01-29 (7E 127/21m)
 - b 565/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
KG 21071 Griesbach bei Dobersberg
 - 28 auf Anteil B-LNR 1
 - a 2406/2021 Darlehensvertrag 2021-07-26
PFANDRECHT EUR 300.000,--
4 % Z, NGS EUR 150.000,--
für Aytac Handels GmbH
 - b 2406/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
 - c 2406/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 28
EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 25
EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 13
EZ 221 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12

PFANDRECHTE stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar, sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten EZ 25

0 €

EZ 210

Im Grundbuch der EZ 210 mit Abfragedatum 03.02.2022 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:
Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
2 a 3189/2010 Kaufvertrag 2010-08-20 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 86/1
    aus EZ 25, Einbeziehung in Gst 82 (Plan GZ 1976/10, P 136/10)
3 a 432/2011 Kaufvertrag 2010-09-20 Zuschreibung Gst 313 323 aus EZ 33
4 a 3292/2011 Kaufvertrag 2011-05-12 Zuschreibung Gst 176 253 254 255 aus
    EZ 33
6 a 707/2012 Bescheid 2012-02-01 Zuschreibung Gst 325 aus EZ 163
8 a 1375/2012 Kaufvertrag 2012-02-02 Zuschreibung Gst 300 301/1 330 aus EZ
    21
9 a 1484/1967 FAHRRECHT über Gst 326 für Gst 330
    b 1375/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 21
12 a gelöscht
```

Die Eintragungen stellen bei der Wertermittlung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar bzw. sind bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1 a 3638/2010 Pfandurkunde 2010-12-02
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
    für Sparkasse Waldviertel-Mitte Bank AG (FN 36924a)
2 a 987/2011 Pfandurkunde 2011-03-10
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 39.000,--
    für Sparkasse Waldviertel-Mitte Bank AG (FN 36924a)
3 a 1005/2012 Pfandurkunde 2012-02-27
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
    für Sparkasse Waldviertel-Mitte Bank AG (FN 36924a)
8 a 3143/2015 Pfandurkunde 2015-12-02
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
    für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
    b 3143/2015 Simultanhaftung mit EZ 25
    c 3143/2015 Kautionsband
12 a 3102/2016 Pfandurkunde 2016-11-28
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
    für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
    b 3102/2016 Kautionsband
    c 3102/2016 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 1
        EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12
        EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 15
18 auf Anteil B-LNR 1
    a 2515/2019 gleichzeitig mit 2514/2019 Zahlungsbefehl
        2019-02-06
        PFANDRECHT vollstr. EUR 15.098,76
        darin enthaltene Nebenforderung EUR 85,--,
        12 % Z aus EUR 15.013,76 ab 2018-07-20, Kosten EUR 1.238,48
        samt 4 % Z seit 2019-02-06 und EUR 1.033,06 für
        Gansberger Franz, geb 1993-01-29 (7E 995/19f)
    b 2515/2019 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
        GB 21071 Griesbach bei Dobersberg
22 auf Anteil B-LNR 1
    a 565/2021 Urkunde 2020-12-16
        PFANDRECHT vollstr EUR 5.999,67
        8,58 % Z ab 11.07.2020, Kosten EUR 621,36 samt 4 % Zinsen
        seit 16.12.2020, Kosten EUR 625,34 für Franz Gansberger geb
        1993-01-29 (7E 127/21m)
    b 565/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
        KG 21071 Griesbach bei Dobersberg
```


- 25 auf Anteil B-LNR 1
- a 2406/2021 Darlehensvertrag 2021-07-26
PFANDRECHT EUR 300.000,--
4 % Z, NGS EUR 150.000,--
für Aytac Handels GmbH
 - b 2406/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
 - c 2406/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 28
 - EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 25
 - EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 13
 - EZ 221 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12

PFANDRECHTE stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar, sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten EZ 210

0 €

EZ 217

Im Grundbuch der EZ 217 mit Abfragedatum 03.02.2022 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

- ***** C *****
- 1 a 3102/2016 Pfandurkunde 2016-11-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
 - b 3102/2016 Kautionsband
 - c 3102/2016 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 1
 - EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12
 - EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 15
 - 6 auf Anteil B-LNR 1
 - a 2515/2019 gleichzeitig mit 2514/2019 Zahlungsbefehl
2019-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 15.098,76
darin enthaltene Nebenforderung EUR 85,--,
12 % Z aus EUR 15.013,76 ab 2018-07-20, Kosten EUR 1.238,48
samt 4 % Z seit 2019-02-06 und EUR 1.033,06 für
Gansberger Franz, geb 1993-01-29 (7E 995/19f)
 - b 2515/2019 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
GB 21071 Griesbach bei Dobersberg
 - 10 auf Anteil B-LNR 1
 - a 565/2021 Urkunde 2020-12-16
PFANDRECHT vollstr EUR 5.999,67
8,58 % Z ab 11.07.2020, Kosten EUR 621,36 samt 4 % Zinsen
seit 16.12.2020, Kosten EUR 625,34 für Franz Gansberger geb
1993-01-29 (7E 127/21m)
 - b 565/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
KG 21071 Griesbach bei Dobersberg
 - 13 auf Anteil B-LNR 1
 - a 2406/2021 Darlehensvertrag 2021-07-26
PFANDRECHT EUR 300.000,--
4 % Z, NGS EUR 150.000,--
für Aytac Handels GmbH
 - b 2406/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
 - c 2406/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 28
 - EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 25
 - EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 13
 - EZ 221 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12

PFANDRECHTE stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar, sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten EZ 217

0 €

EZ 221

Im Grundbuch der EZ 221 mit Abfragedatum 03.02.2022 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:
Eintragungen im A2-Blatt:

***** A2 *****
2 a 2766/2017 Bescheid 2017-02-02 Zuschreibung Gst 295/2 315 530 531 676/2
aus EZ 42

Die Eintragung stellt bei der Wertermittlung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder ein wertbeeinflussendes Recht noch eine wertbeeinflussende Last dar.

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****
5 auf Anteil B-LNR 1
a 2515/2019 gleichzeitig mit 2514/2019 Zahlungsbefehl
2019-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 15.098,76
darin enthaltene Nebenforderung EUR 85,--,
12 % Z aus EUR 15.013,76 ab 2018-07-20, Kosten EUR 1.238,48
samt 4 % Z seit 2019-02-06 und EUR 1.033,06 für
Gansberger Franz, geb 1993-01-29 (7E 995/19f)
b 2515/2019 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
GB 21071 Griesbach bei Dobersberg
9 auf Anteil B-LNR 1
a 565/2021 Urkunde 2020-12-16
PFANDRECHT vollstr EUR 5.999,67
8,58 % Z ab 11.07.2020, Kosten EUR 621,36 samt 4 % Zinsen
seit 16.12.2020, Kosten EUR 625,34 für Franz Gansberger geb
1993-01-29 (7E 127/21m)
b 565/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
KG 21071 Griesbach bei Dobersberg
12 auf Anteil B-LNR 1
a 2406/2021 Darlehensvertrag 2021-07-26
PFANDRECHT EUR 300.000,--
4 % Z, NGS EUR 150.000,--
für Aytac Handels GmbH
b 2406/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 2406/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 28
EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 25
EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 13
EZ 221 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12

PFANDRECHTE stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar, sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten EZ 221**0 €**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 25

Sachwert Hofstelle		111.795 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		111.795 €
Rechte und Lasten		0 €
		<hr/>
		111.795 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	112.000 €

Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 25
mit Rechte und Lasten**

112.000 €

(in Worten Euro Einhundertzwölftausend)

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 210

Sachwert Hallen		479.434 €
Ertragswert Hallen		479.212 €
Mittelwert aus Sach- und Ertragswert - Hofstelle		479.323 €
Vergleichswert landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen		118.337 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		597.660 €
Rechte und Lasten		0 €
		<hr/>
		597.660 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	598.000 €

Da bei der Ermittlung des Sachwertes, Ertragswertes und Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, können die ermittelten Werte mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Der Verkehrswert der Fahrnisse gemäß Gutachten Ing. Michael Pinczolit's vom 15.05.2022 (siehe Beilage 5) in der Höhe € 24.850,- ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 210 berücksichtigt.

Der Liquidationswert der Fahrnisse beträgt gemäß Gutachten Ing. Michael Pinczolit's vom 15.05.2022 (siehe Beilage 5) € 15.040,-.

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 210
mit Rechte und Lasten**

598.000 €

(in Worten Euro Fünfhundertachtundneunzigtausend)

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 217

Vergleichswert landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen		18.711 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		18.711 €
Rechte und Lasten		0 €
		<hr/> 18.711 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	19.000 €

Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 217
mit Rechte und Lasten**

19.000 €

(in Worten Euro Neunzehntausend)

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 221

Vergleichswert landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen		44.882 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		44.882 €
Rechte und Lasten		0 €
		<hr/> 44.882 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	45.000 €

Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 221
mit Rechte und Lasten**

45.000 €

(in Worten Euro Fünfundvierzigtausend)

Die Verkehrswerte verstehen sich als " geldlastenfreie " Werte der Liegenschaften.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 36 Seiten.

22031-3822

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN LANDWIRTSCHAFTLICHE LIEGENSCHAFTEN

Zur Ermittlung des **V E R K E H R S W E R T E S** der Liegenschaften

Grundbuch:	21071 Griesbach bei Dobersberg
Einlagezahl:	25, 210, 217 und 221
Bezirksgericht:	Waidhofen an der Thaya
Adresse:	3822 Karlstein an der Thaya, Griesbach 16 und 17

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszüge
Beilage 2	Pläne
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Bescheide und Schriftverkehr

GRUNDBUCHSAUSZÜGE

EZ 25

KATASTRALGEMEINDE 21071 Griesbach bei Dobersberg EINLAGEZAHL 25
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

Letzte TZ 3247/2021
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
86/1	GST-Fläche	981	
	Bauf.(10)	218	
	Bauf.(20)	59	
	Landw(10)	678	
	Gärten(10)	26	Griesbach 17

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2



f 1020/2012 IM RANG 620/2012 Kaufvertrag 2012-02-02 Eigentumsrecht
g 3247/2021 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-01 (9 S 26/21b -
LG Krems/Donau)

2 ANTEIL: 1/2



f 1020/2012 IM RANG 620/2012 Kaufvertrag 2012-02-02 Eigentumsrecht

***** C *****

- 6 a 1020/2012 Pfandurkunde 2012-02-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Sparkasse Waldviertel-Mitte Bank AG (FN 36924a)
- 11 a 3143/2015 Pfandurkunde 2015-12-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
b 3143/2015 Simultanhaftung mit EZ 210
c 3143/2015 Kautionsband
- 15 a 3102/2016 Pfandurkunde 2016-11-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
b 3102/2016 Kautionsband
c 3102/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 1
EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12
EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 15
- 21 auf Anteil B-LNR 1
a 2515/2019 gleichzeitig mit 2514/2019 Zahlungsbefehl

BEILAGE 1

- 2019-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 15.098,76
darin enthaltene Nebenforderung EUR 85,--,
12 % Z aus EUR 15.013,76 ab 2018-07-20, Kosten EUR 1.238,48
samt 4 % Z seit 2019-02-06 und EUR 1.033,06 für
Gansberger Franz, geb 1993-01-29 (7E 995/19f)
- b 2515/2019 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
GB 21071 Griesbach bei Dobersberg
- 25 auf Anteil B-LNR 1
- a 565/2021 Urkunde 2020-12-16
PFANDRECHT vollstr EUR 5.999,67
8,58 % Z ab 11.07.2020, Kosten EUR 621,36 samt 4 % Zinsen
seit 16.12.2020, Kosten EUR 625,34 für Franz Gansberger geb
1993-01-29 (7E 127/21m)
- b 565/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
KG 21071 Griesbach bei Dobersberg
- 28 auf Anteil B-LNR 1
- a 2406/2021 Darlehensvertrag 2021-07-26
PFANDRECHT EUR 300.000,--
4 % Z, NGS EUR 150.000,--
für Aytac Handels GmbH
- b 2406/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- c 2406/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 28
EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 25
EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 13
EZ 221 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12

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

EZ 210

KATASTRALGEMEINDE 21071 Griesbach bei Dobersberg EINLAGEZAHL 210
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

Letzte TZ 3247/2021

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
82	GST-Fläche	13355	
	Bauf.(10)	1737	
	Landw(10)	11618	Griesbach 16
83	Landw(10)	417	
176	Landw(10)	1341	
313	Landw(10)	5827	
323	GST-Fläche	10131	
	Landw(10)	9887	
	Landw(30)	244	
325	Landw(10)	10110	
330	Landw(10)	6089	
	GESAMTFLÄCHE	47270	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

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

***** A2 *****

- 2 a 3189/2010 Kaufvertrag 2010-08-20 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 86/1
aus EZ 25, Einbeziehung in Gst 82 (Plan GZ 1976/10, P 136/10)
- 3 a 432/2011 Kaufvertrag 2010-09-20 Zuschreibung Gst 313 323 aus EZ 33
- 4 a 3292/2011 Kaufvertrag 2011-05-12 Zuschreibung Gst 176 253 254 255 aus
EZ 33
- 6 a 707/2012 Bescheid 2012-02-01 Zuschreibung Gst 325 aus EZ 163
- 8 a 1375/2012 Kaufvertrag 2012-02-02 Zuschreibung Gst 300 301/1 330 aus EZ
21
- 9 a 1484/1967 FAHRRECHT über Gst 326 für Gst 330
b 1375/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 21
- 12 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

- a 2844/2010 Kaufvertrag 2010-02-02 Eigentumsrecht
- b 470/2016 Adressenänderung
- c 3247/2021 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-01 (9 S 26/21b -
LG Krems/Donau)

2 ANTEIL: 1/2

- a 2844/2010 Kaufvertrag 2010-02-02 Eigentumsrecht
- b 471/2016 Adressenänderung

***** C *****

BEILAGE 1

- 1 a 3638/2010 Pfandurkunde 2010-12-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Sparkasse Waldviertel-Mitte Bank AG (FN 36924a)
- 2 a 987/2011 Pfandurkunde 2011-03-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 39.000,--
für Sparkasse Waldviertel-Mitte Bank AG (FN 36924a)
- 3 a 1005/2012 Pfandurkunde 2012-02-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Sparkasse Waldviertel-Mitte Bank AG (FN 36924a)
- 8 a 3143/2015 Pfandurkunde 2015-12-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
- b 3143/2015 Simultanhaftung mit EZ 25
- c 3143/2015 Kautionsband
- 12 a 3102/2016 Pfandurkunde 2016-11-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
- b 3102/2016 Kautionsband
- c 3102/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 1
EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12
EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 15
- 18 auf Anteil B-LNR 1
- a 2515/2019 gleichzeitig mit 2514/2019 Zahlungsbefehl
2019-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 15.098,76
darin enthaltene Nebenforderung EUR 85,--,
12 % Z aus EUR 15.013,76 ab 2018-07-20, Kosten EUR 1.238,48
samt 4 % Z seit 2019-02-06 und EUR 1.033,06 für
Gansberger Franz, geb 1993-01-29 (7E 995/19f)
- b 2515/2019 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
GB 21071 Griesbach bei Dobersberg
- 22 auf Anteil B-LNR 1
- a 565/2021 Urkunde 2020-12-16
PFANDRECHT vollstr EUR 5.999,67
8,58 % Z ab 11.07.2020, Kosten EUR 621,36 samt 4 % Zinsen
seit 16.12.2020, Kosten EUR 625,34 für Franz Gansberger geb
1993-01-29 (7E 127/21m)
- b 565/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
KG 21071 Griesbach bei Dobersberg
- 25 auf Anteil B-LNR 1
- a 2406/2021 Darlehensvertrag 2021-07-26
PFANDRECHT EUR 300.000,--
4 % Z, NGS EUR 150.000,--
für Aytac Handels GmbH
- b 2406/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- c 2406/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 28
EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 25
EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 13
EZ 221 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12

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

EZ 217

KATASTRALGEMEINDE 21071 Griesbach bei Dobersberg EINLAGEZAHL 217
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

Letzte TZ 3247/2021

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
324 Landw(10) 6237

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

***** A2 *****
1 a gelöscht

***** B *****
1 ANTEIL: 1/2

[Redacted]

a 1438/2016 Bescheid 2016-04-28 Eigentumsrecht
b 3247/2021 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-01 (9 S 26/21b -
LG Krems/Donau)

2 ANTEIL: 1/2

[Redacted]

a 1438/2016 Bescheid 2016-04-28 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 3102/2016 Pfandurkunde 2016-11-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)

b 3102/2016 Kautionsband

c 3102/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 1
EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12
EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 15

6 auf Anteil B-LNR 1

a 2515/2019 gleichzeitig mit 2514/2019 Zahlungsbefehl
2019-02-06 vollstr. EUR 15.098,76
PFANDRECHT
darin enthaltene Nebenforderung EUR 85,--,
12 % Z aus EUR 15.013,76 ab 2018-07-20, Kosten EUR 1.238,48
samt 4 % Z seit 2019-02-06 und EUR 1.033,06 für
Gansberger Franz, geb 1993-01-29 (7E 995/19f)

b 2515/2019 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
GB 21071 Griesbach bei Dobersberg

10 auf Anteil B-LNR 1

a 565/2021 Urkunde 2020-12-16 vollstr EUR 5.999,67
PFANDRECHT
8,58 % Z ab 11.07.2020, Kosten EUR 621,36 samt 4 % Zinsen
seit 16.12.2020, Kosten EUR 625,34 für Franz Gansberger geb
1993-01-29 (7E 127/21m)

b 565/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
KG 21071 Griesbach bei Dobersberg

BEILAGE 1

13 auf Anteil B-LNR 1

a 2406/2021 Darlehensvertrag 2021-07-26

PFANDRECHT

EUR 300.000,--

4 % Z, NGS EUR 150.000,--

für Aytac Handels GmbH

b 2406/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

c 2406/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 28

EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 25

EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 13

EZ 221 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

EZ 221

KATASTRALGEMEINDE 21071 Griesbach bei Dobersberg EINLAGEZAHL 221
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

Letzte TZ 3247/2021

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
191/1	Landw(10)	3715	
191/2	Wald(10)	1296	
192	GST-Fläche	4371	
	Landw(10)	4163	
	Wald(10)	208	
295/2	Landw(10)	228	
315	Landw(10)	594	
370	Landw(10)	1320	
373	GST-Fläche	3924	
	Landw(10)	3871	
	Wald(10)	53	
374	GST-Fläche	1503	
	Landw(10)	1381	
	Wald(10)	122	
530	Wald(10)	2608	
531	GST-Fläche	1579	
	Landw(10)	1303	
	Wald(10)	254	
	Sonst(10)	22	
665/4	GST-Fläche	365	
	Landw(10)	207	
	Wald(10)	158	
676/2	GST-Fläche	1283	
	Landw(10)	149	
	Wald(10)	1134	
GESAMTFLÄCHE		22786	

Legende:

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a 2766/2017 Bescheid 2017-02-02 Zuschreibung Gst 295/2 315 530 531 676/2
aus EZ 42

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

a 2765/2017 Bescheid 2017-02-02 Eigentumsrecht

b 3247/2021 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2021-12-01 (9 S 26/21b -
LG Krems/Donau)

2 ANTEIL: 1/2

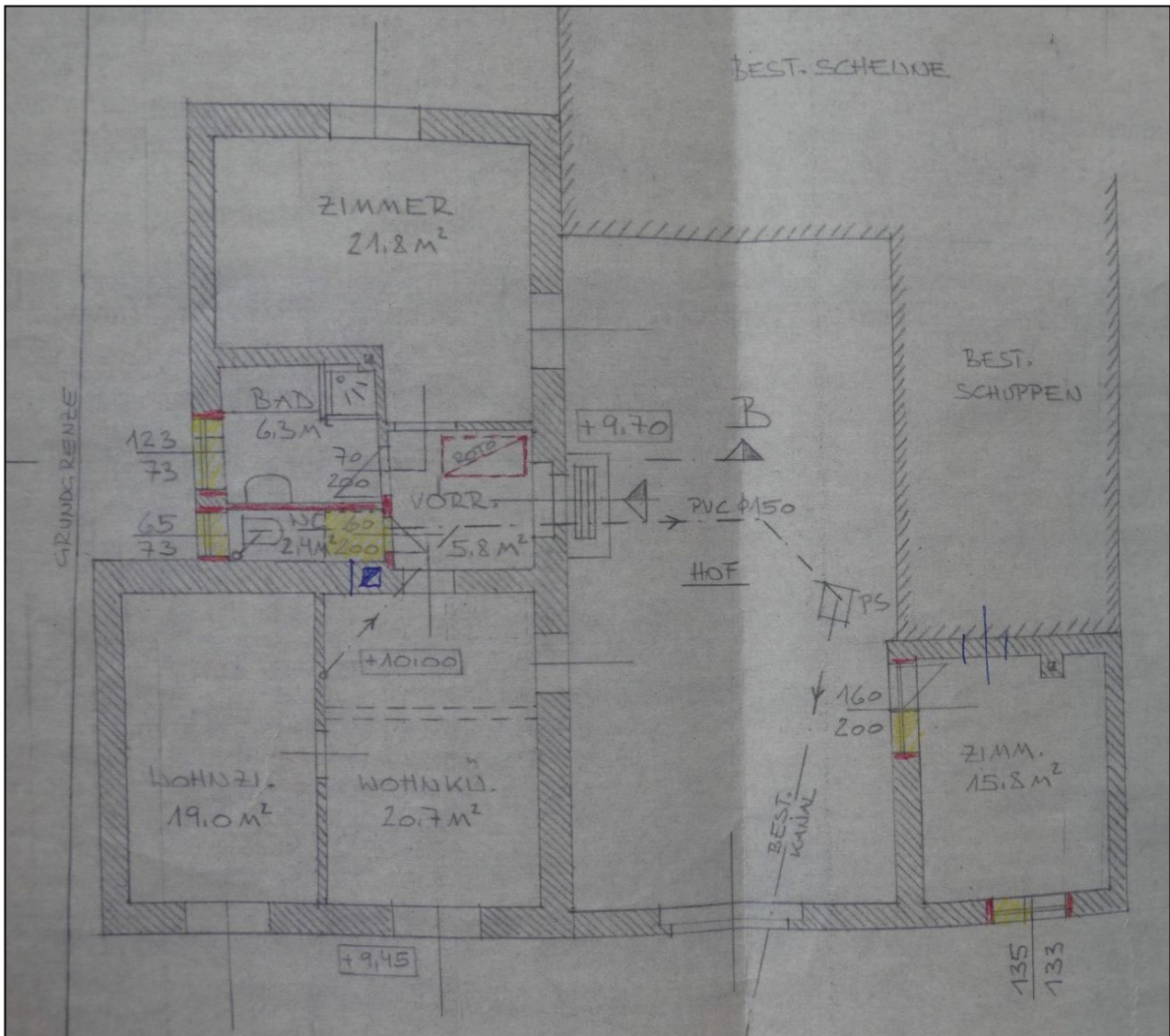
- a 2765/2017 Bescheid 2017-02-02 Eigentumsrecht
***** C *****
- 5 auf Anteil B-LNR 1
a 2515/2019 gleichzeitig mit 2514/2019 Zahlungsbefehl
2019-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 15.098,76
darin enthaltene Nebenforderung EUR 85,--,
12 % Z aus EUR 15.013,76 ab 2018-07-20, Kosten EUR 1.238,48
samt 4 % Z seit 2019-02-06 und EUR 1.033,06 für
Gansberger Franz, geb 1993-01-29 (7E 995/19f)
b 2515/2019 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
GB 21071 Griesbach bei Dobersberg
- 9 auf Anteil B-LNR 1
a 565/2021 Urkunde 2020-12-16
PFANDRECHT vollstr EUR 5.999,67
8,58 % Z ab 11.07.2020, Kosten EUR 621,36 samt 4 % Zinsen
seit 16.12.2020, Kosten EUR 625,34 für Franz Gansberger geb
1993-01-29 (7E 127/21m)
b 565/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 210 217 221
KG 21071 Griesbach bei Dobersberg
- 12 auf Anteil B-LNR 1
a 2406/2021 Darlehensvertrag 2021-07-26
PFANDRECHT EUR 300.000,--
4 % Z, NGS EUR 150.000,--
für Aytac Handels GmbH
b 2406/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 2406/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 25 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 28
EZ 210 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 25
EZ 217 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 13
EZ 221 KG 21071 Griesbach bei Dobersberg C-LNR 12

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

EZ 25

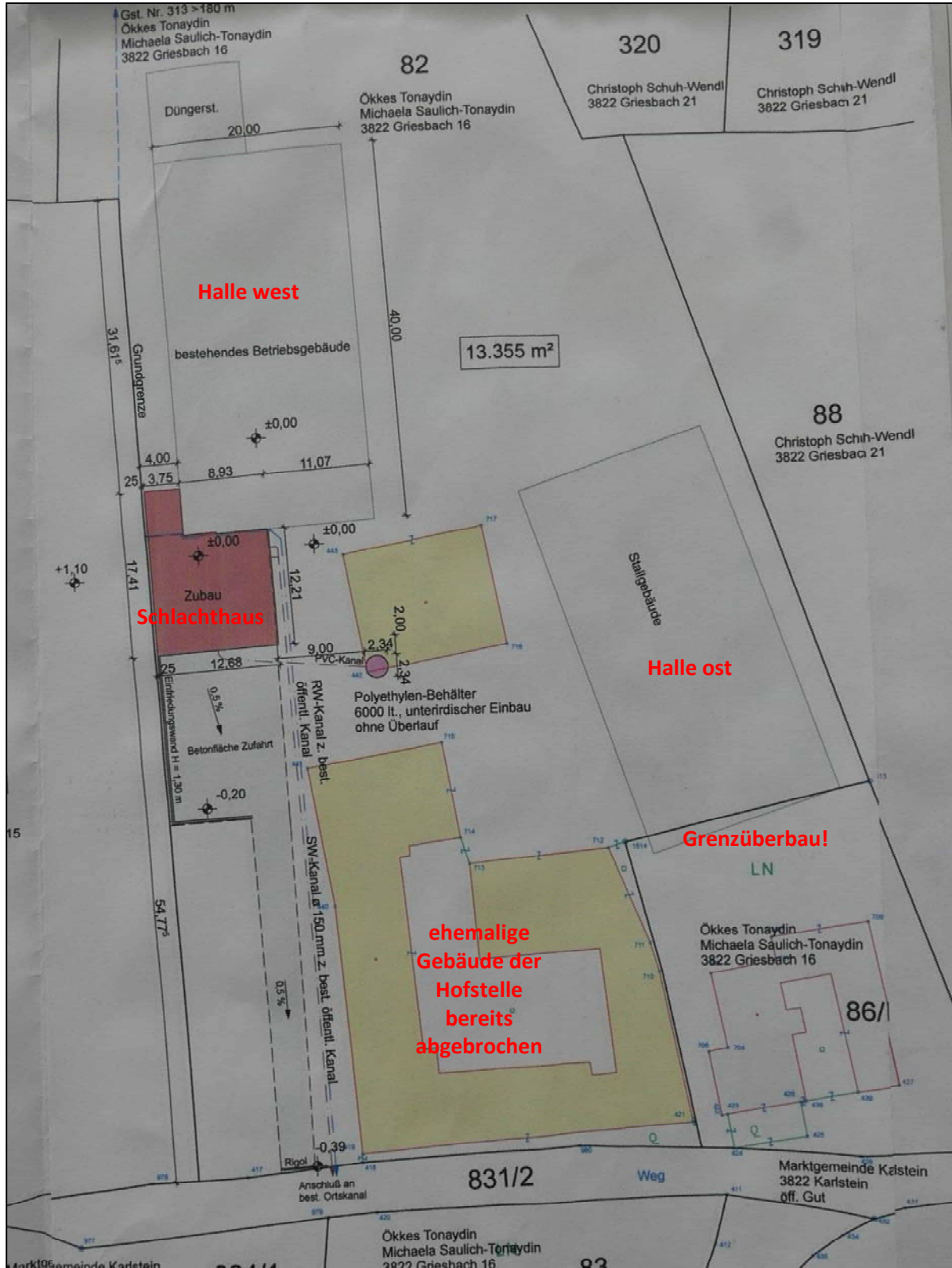
Grundriss Wohnung

(Plan aus 1980 - teilweise baulicher Bestand der Hofstelle)

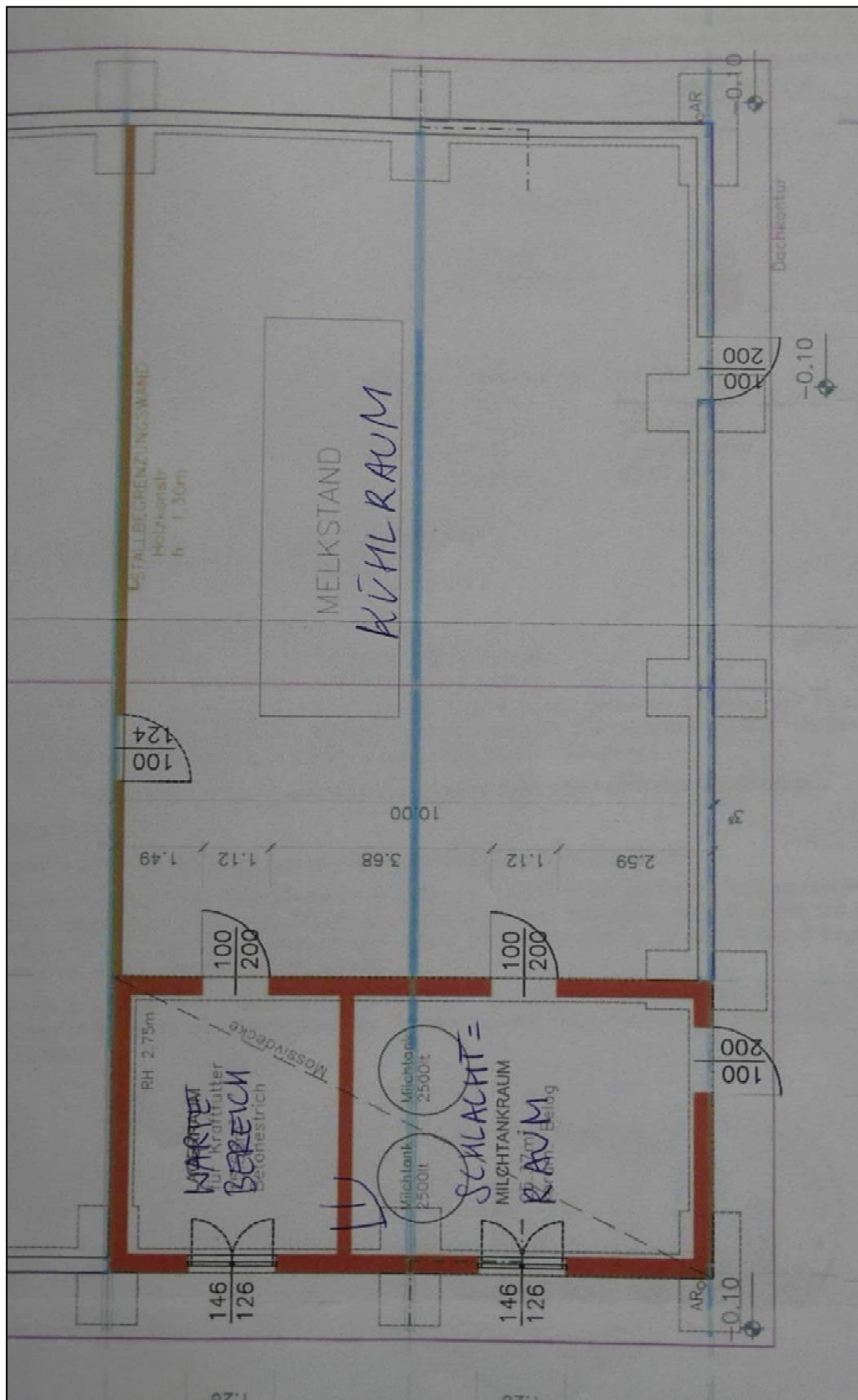


EZ 210

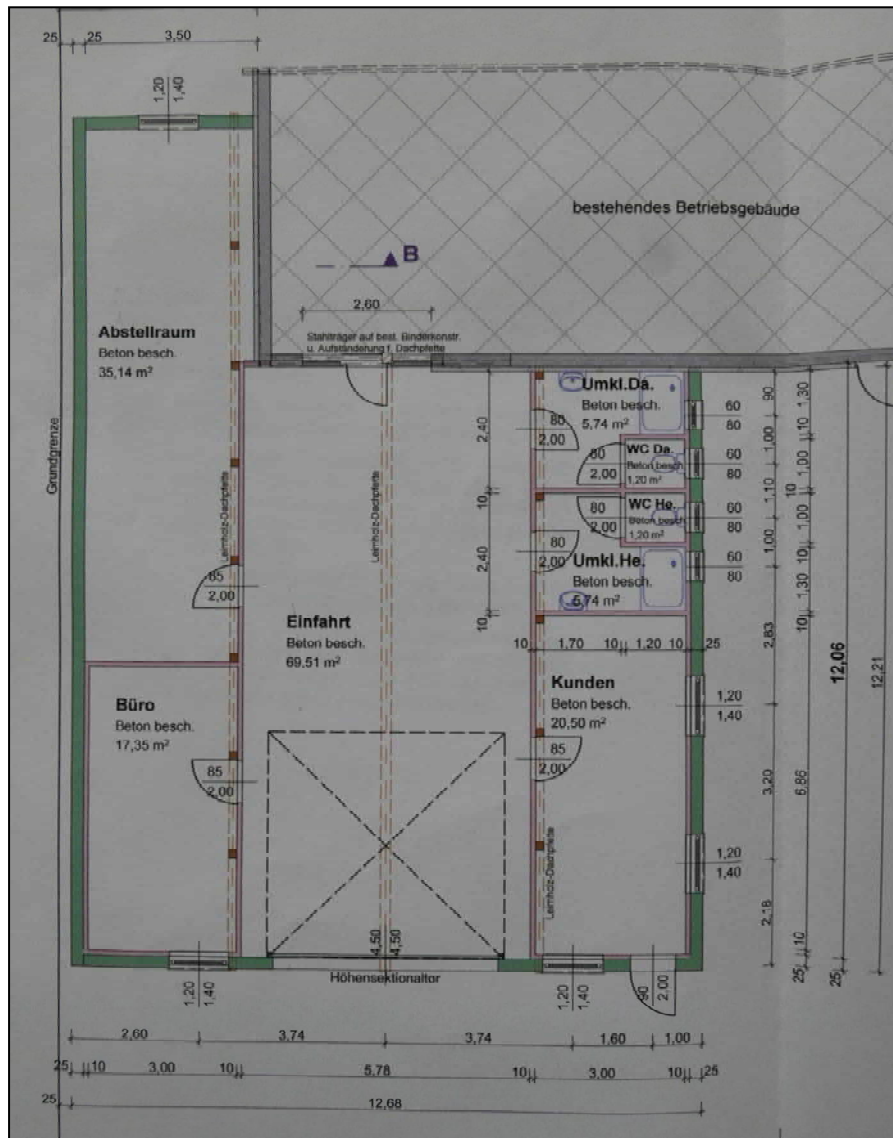
Lageplan



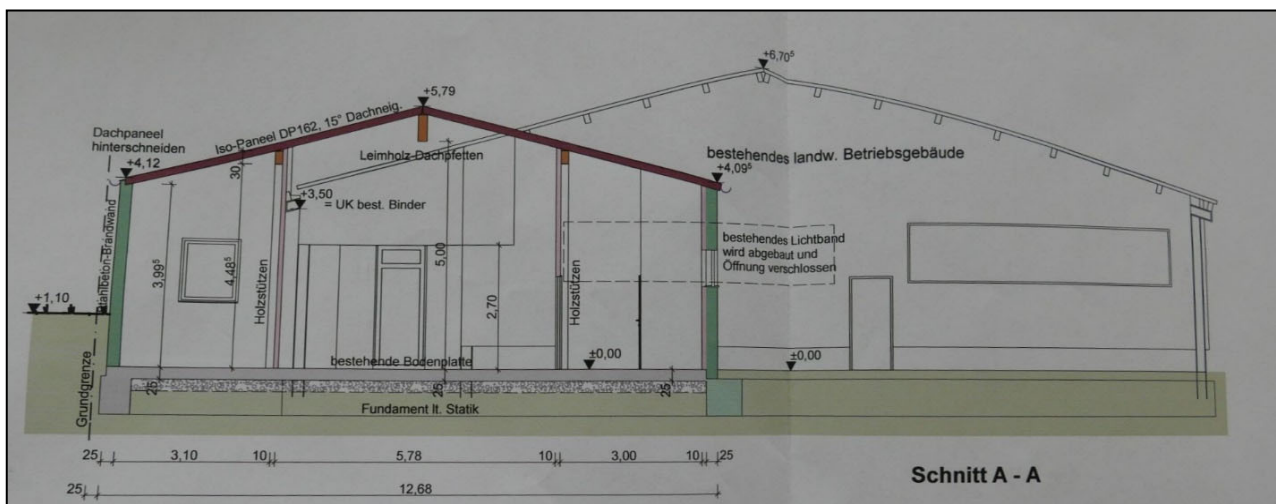
Grundriss Halle west und Schlachthaus (Raumaufteilung geändert)



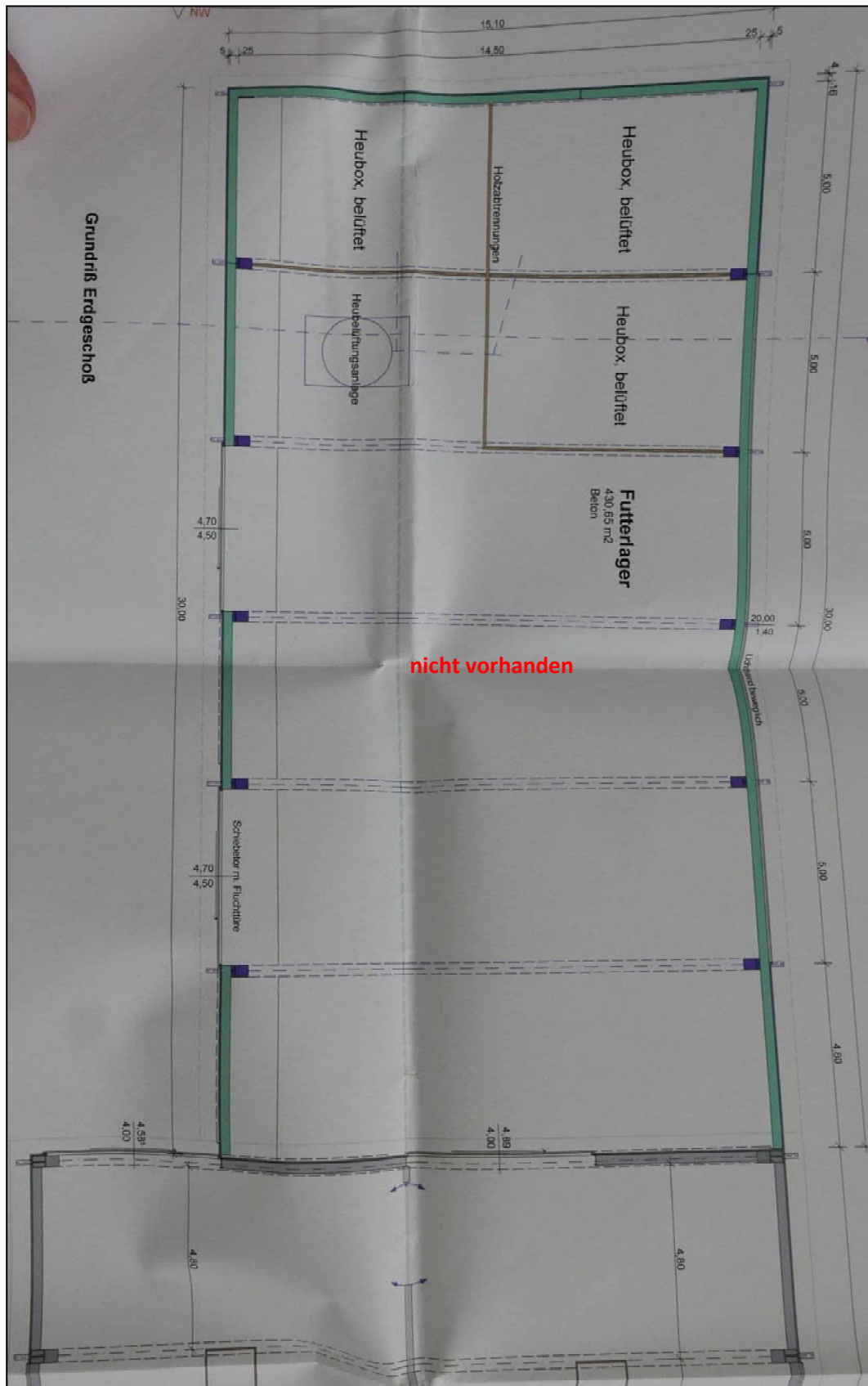
Grundriss Zubau - Schlachthaus



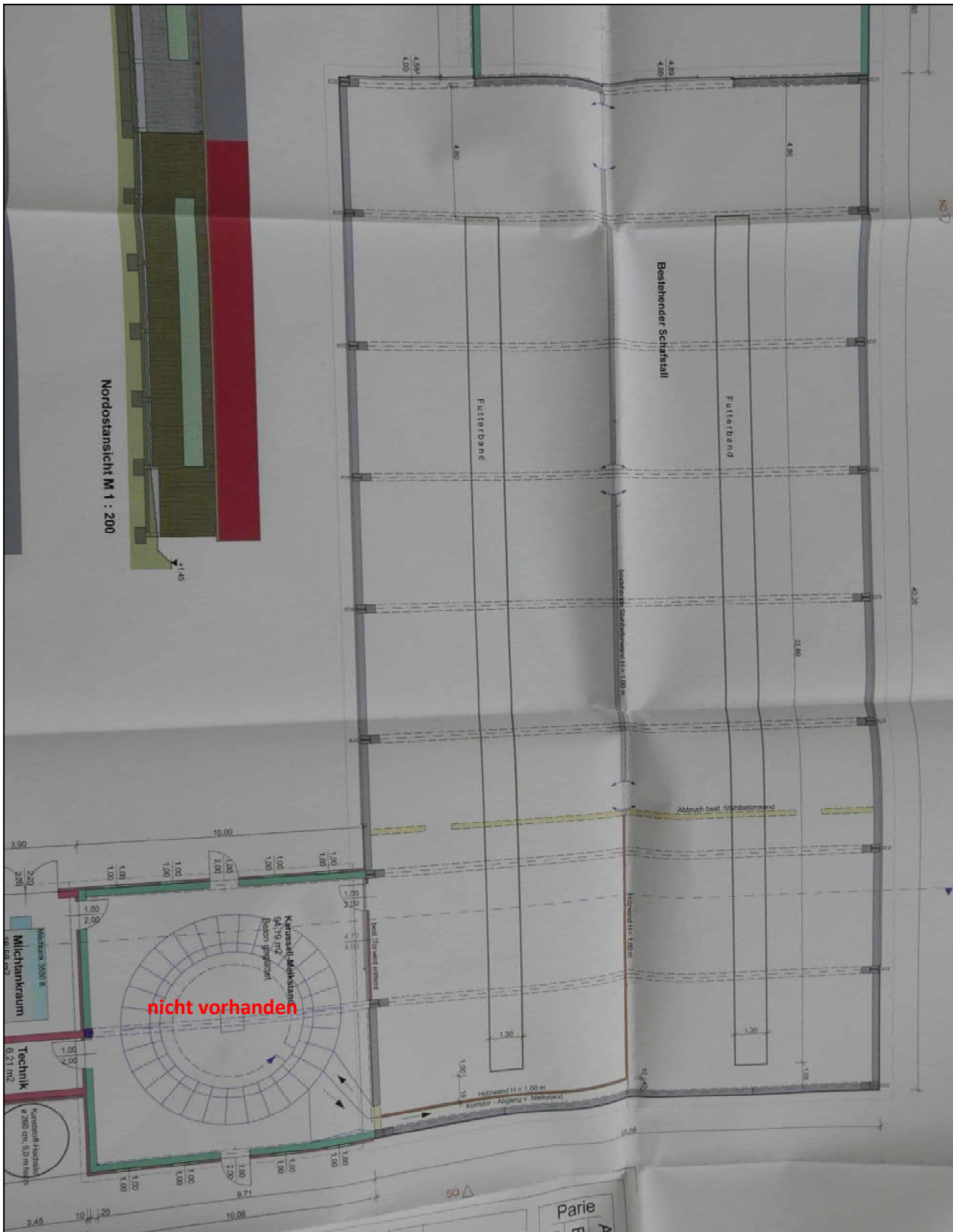
Schnitt Zubau Halle west



Grundriss Halle ost - nordseitig - nicht ausgeführt



Grundriss Halle ost - südseitig



FOTODOKUMENTATION
EZ 25 WOHNHAUS - HOFSTELLE



Ansicht straßenseitig



Ansicht nordwest



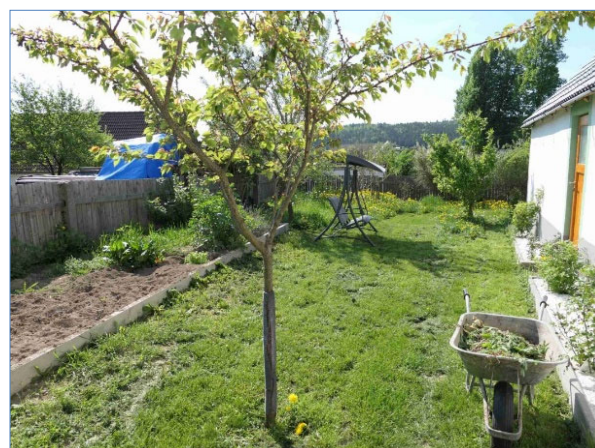
Lager



Innenhof



Innenhof



Garten



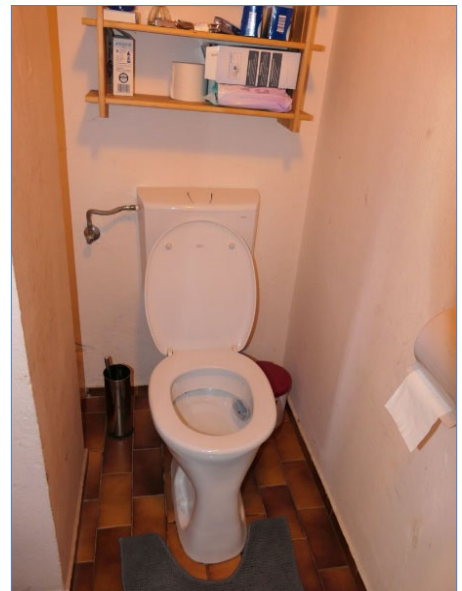
Bad



Küche



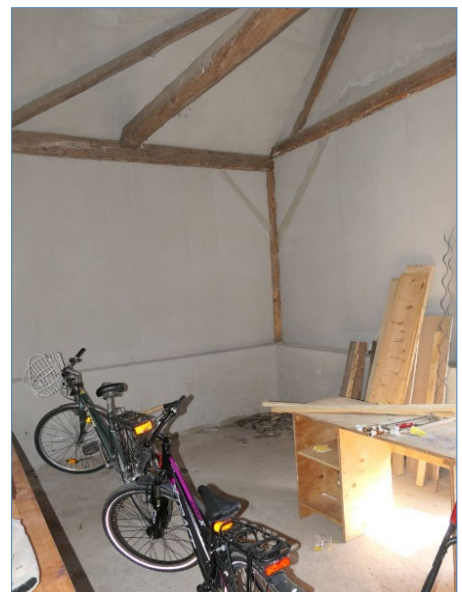
Wohnzimmer



WC



Zimmer

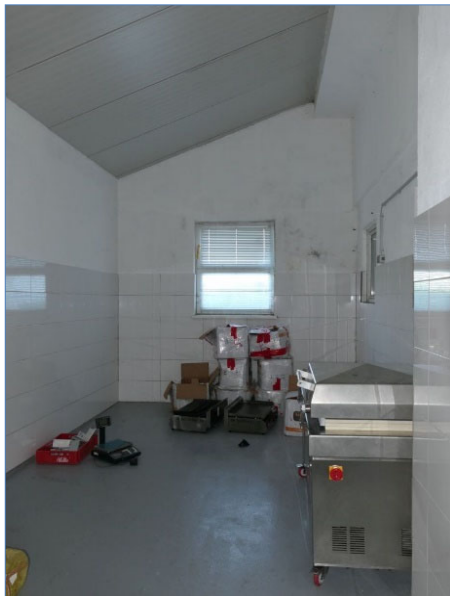


Lager

EZ 210 HALLEN



Halle west mit Schlachthaus - südseitig



Halle west - nordseitig
mit Düngerstätte



Schlachthaus





Schlachthaus



Halle ost

EZ 210 und EZ 217 GRUNDSTÜCKE IM GRÜNLAND



Ackergrundstücke Nr. 82, Nr. 313, Nr. 323, Nr. 324, Nr. 325 und Nr. 330



Grundstück Nr. 176

EZ 221 GRUNDSTÜCKE IM GRÜNLAND



Grundstücke Nr. 370, Nr. 373 und Nr. 374



Grundstücke Nr. 530, Nr. 531, Nr. 665/4 und Nr. 676/2



Grundstücke Nr. 191/1, Nr. 191/2 und Nr. 192



Grundstücke Nr. 295/2 und Nr. 315



An
Mag. Severin Perschl
Rechtsanwalt

Ringstraße 68
3500 Krems

Betrifft: Insolvenz Ökkes Tonaydin

Sehr geehrter Hr. Mag. Perschl,

Gem. Ihrer Anfrage von heute übermittle ich Ihnen als Anhang folgende baubehördliche Bescheide zu offenen Verfahren:

- Bescheid BAU-4/2021 vom 18.03.2021: Untersagung der Nutzung des Schlachtraumes, Wartebereichs und Kühlraumes für nicht landwirtschaftliche Zwecke.
- Bescheid BAU-2276/2012 vom 26.01.2012: Baubewilligung für den Neubau eines Schafstalles und einer Düngerlagerstätte. Diese Bewilligung ist aufgrund fehlender Baubeginnsanzeige bzw. Fertigstellungsanzeige abgelaufen. Das bestehende Gebäude ist somit nicht bewilligt.
- Bescheid BAU-23/2018 vom 14.12.2018: Baubewilligung für die Errichtung einer Stützmauer. Diese Bewilligung ist aufgrund fehlender Baubeginnsanzeige bzw. Fertigstellungsanzeige abgelaufen. Das bestehende Bauwerk ist somit nicht bewilligt.
- Bescheid BAU-11/2019 vom 30.07.2019: Baubewilligung für den Zubau zum bestehenden Wirtschaftsgebäude und Errichtung eines Auffangbehälters für Schlacht- bzw. Reinigungswässer. Hier wurde der Baubeginn ordnungsgemäß mit 14.08.2019 angezeigt. Die Fertigstellung kann somit bis 14.08.2024 erfolgen. Bis zum Einlangen der vollständigen Fertigstellungsunterlagen besteht jedoch keine Benützungsbewilligung.

mit freundlichen Grüßen
für den Bürgermeister

Ing. Markus Teubel





Marktgemeinde
KARLSTEIN
an der Thaya



Verw. Bez. Waidhofen an der Thaya
3822 Karlstein an der Thaya, Hauptstraße 12
Tel. 02844/279, Fax 02844/279-20, e-mail gemeinde@karlstein-thaya.at
www.karlstein-thaya.at DVR:0551180

Herr
Ökkes Tonaydin

Griesbach 17/1
3822 Griesbach

Frau
Michaela Saulich-Tonaydin

Griesbach 17/1
3822 Griesbach

Aktenzeichen: BAU-11/2019
Bearb.: Ing. Markus Teubel
Telefon: 02844/279
Fax: 02844/279-20
Datum: 30.07.2019

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 29.04.2019, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für den Zubau zum bestehenden Wirtschaftsgebäude und die Errichtung eines Auffangbehälters für Schlacht- bzw. Reinigungsabwässer in 3822 Griesbach, Griesbach 16, auf dem Grundstück Nr. 82, KG Griesbach bei Dobersberg, EZ 210, Grundbuch Griesbach bei Dobersberg.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Das bautechnische Gutachten der am 03.06.2019 durchgeführten Begutachtung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Ausführung des Bauwerkes und dessen Benützung wird ausschließlich für den Zweck der landwirtschaftlichen Urproduktion laut Urprodukteverordnung bewilligt.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

Folgende Unterlagen sind gemeinsam mit der Fertigstellungsanzeige vorzulegen:

- Bauführerbescheinigung
- Elektrotechnisches Sicherheitsprotokoll
- Dichtheitsattest für den Sammelbehälter der Schlacht- und Reinigungswässer inkl. Zuleitung
- Lageplan 2-fach

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2019, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 536,41 vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 29.04.2019 wurden am 01.07.2019 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 29.04.2019 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2019 festgesetzt, wobei folgende Tarifposten zur Anwendung gelangten:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 98,50

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für Veränderungen der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, den Abbruch von Bauwerken sowie die Aufstellung für Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 64,50

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 173,95 m ²	€	98,50
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	64,50
Barauslagen Sachverständigengebühr GBA	€	124,47
Barauslagen Sachverständigengebühr GBA	€	248,94
Summe Verfahrenskosten	€	536,41

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya (p.A. Hauptstraße 12, 3822 Karlstein an der Thaya, e-mail: gemeinde@karlstein-thaya.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:

Walch

Siegfried Walch



HINWEIS:

Es wurden Bundesgebühren in der Höhe von € 107,90 vorgeschrieben.

Beilagen:

Gutachten des bautechnischen Sachverständigen vom 03.06.2019
 Baubeschreibung
 Einreichplan
 Einreichunterlagen Auffangbehälter für Schlacht- und Reinigungsabwässer

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: Michaela Saulich-Tonaydin, Griesbach 17/1, 3822 Griesbach
 Bauwerber/Eigentümer: Ökkes Tonaydin, Griesbach 17/1, 3822 Griesbach



Marktgemeinde
KARLSTEIN
an der Thaya



Verw. Bez. Waidhofen an der Thaya
3822 Karlstein an der Thaya, Hauptstraße 12
Tel. 02844/279, Fax 02844/279-20, e-mail gemeinde@karlstein-thaya.at
www.karlstein-thaya.at DVR:0551180

Herr
Ökkes Tonaydin

Griesbach 16
3822 Karlstein

Aktenzeichen: BAU-23/2018
Bearb.: Ing. Markus Teubel
Telefon: 02844/279
Fax: 02844/279-20
Datum: 14.12.2018

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D
S P R U C H



I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 10.12.2018, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung einer Stützmauer in 3822 Griesbach, Griesbach 16, auf dem Grundstück Nr. 82, KG Griesbach bei Dobersberg, EZ 210, Grundbuch Griesbach bei Dobersberg.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Das bautechnische Gutachten der am 13.12.2018 durchgeführten Begutachtung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

Marktgemeinde Karlstein/Th.

Geb. Verz. Nr.196.....

am17.07.2019.....entrichtet.

Bundesgebühr €...37,70...

Verwaltungsabgabe €...125,74...

M



II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2018, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 125,74** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

I.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 10.12.2018 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2018 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost zur Anwendung gelangte:

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für Veränderungen der Höhenlage des Geländes, für die Aufstellung von Windrädern sowie für den Abbruch von Bauwerken € 62,00

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.

Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	63,50
Barauslagen Sachverständigengebühr GBA	€	62,24
Summe Verfahrenskosten	€	125,74

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya (p.A. Hauptstraße 12, 3822 Karlstein an der Thaya, e-mail: gemeinde@karlstein-thaya.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister



Siegfried Walch



HINWEIS:

Es wurden Bundesgebühren in der Höhe von € 37,70 vorgeschrieben.

Beilagen:

Gutachten des bautechnisch Sachverständigen
Einreichplan
Baubeschreibung

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: Michaela Saulich-Tonaydin, Griesbach 16, 3822 Karlstein
Bauwerber/Eigentümer: Ökkes Tonaydin, Griesbach 16, 3822 Karlstein

Karte eingebunden



Marktgemeinde Karlstein
Wilhelm Matzinger-Straße
3822 Karlstein/Thaya
Bezirk Waidhofen an der Thaya
Land Niederösterreich

Tel. 02844/279, Fax 02844/500, e-mail: [gemeinde](mailto:gemeinde@karlstein-thaya.at)

Marktgemeinde Karlstein/Th.
Geb. Verz. Nr. 861.....
am 24.8.2012.....entrichtet.
Bundesgebühr € 63,70.....
Verwaltungsabgabe €.....



Beschied samt Unterlagen übernommen
am 26.01.2012.

auf die Einbringung von Rechtsmitteln wird
Rückmeldung.

Herr
Ökkes Tonaydin
Griesbach 16
3822 Karlstein/Thaya

Aktenzeichen: BAU-2876/2012
Bearb.: Sandra Haber
Datum: 26.01.2012

Betrifft: baubehördliche Bewilligung

2876
2012

BESCHIED

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 03.01.2012, gemäß § 23 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für den Neubau eines Schafstalles und einer Düngerlagerstätte in 3822 Griesbach, Griesbach 16, auf dem Grundstück Nr. 82, KG Griesbach bei Dobersberg, EZ 210, Grundbuch Griesbach bei Dobersberg.

Die Niederschrift der Begutachtung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 1996 – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäß Ausführung festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2-5 und § 6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-5 in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **728,55 €** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

I.

Gemäß § 22 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung darf die Bauverhandlung entfallen, wenn

1. die Baubehörde die Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 von dem Einlangen eines Antrages zur Durchführung eines bewilligungspflichtigen Verfahrens unter Angabe von Zeit und Ort für die Einsichtnahme in den Antrag und seiner Beilagen nachweislich verständigt, und
2. gleichzeitig die Nachbarn aufgefordert werden, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben binnen 14 Tagen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Da innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben wurden, durfte die Bauverhandlung entfallen.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2-5 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgende(r) Tarifposten zur Anwendung gelangen:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 87,50

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung oder den Abbruch von Bauwerken sowie für Veränderungen der Höhenlage des Geländes € 57,50

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2-5 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten

Barauslagen Sachverständigengebühr (Bausachverständiger)	€	107,62
Barauslagen Sachverständigengebühr (Agrartechnischer Sachverständ.)	€	161,43
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 804 m ²	€	402,00
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	57,50
Summe Verfahrenskosten	€	728,55

RECHTSMITTELBELEHRUNG

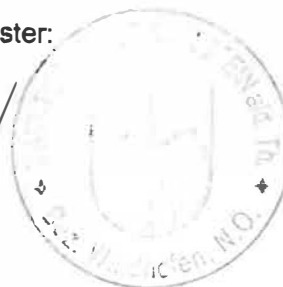
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Die Bundesgebühr für die Berufung beträgt € 14,30.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:



Ernst Herynek

**HINWEIS:**

Es wurden Bundesgebühren in der Höhe von **63,70 €** vorgeschrieben.

Ergeht gleichlautend an:

Eigentümer	Saulich-Tonaydin Michaela	Griesbach 16 3822 Karlstein/Thaya
Bauwerber/Eigentümer	Tonaydin Ökkes	Griesbach 16 3822 Karlstein/Thaya



Marktgemeinde
KARLSTEIN
an der Thaya



Verw. Bez. Waidhofen an der Thaya
3822 Karlstein an der Thaya, Hauptstraße 12
Tel. 02844/279, Fax 02844/279-20, e-mail gemeinde@karlstein-thaya.at
www.karlstein-thaya.at OVR 0551180

Herr
Ökkes Tonaydin

Griesbach 17/1
3822 Griesbach

Frau
Michaela Saulich-Tonaydin

Griesbach 17/1
3822 Griesbach

Aktenzeichen: BAU-4/2021
Bearb.: Ing. Markus Teubel
Telefon: 02844/279
Fax: 02844/279-20
Datum: 18.03.2021

Betreff: Untersagung Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder angezeigten Verwendungszweck

BESCHEID

SPRUCH

Gem § 35 Abs. 3 NÖ Bauordnung in der geltenden Fassung untersagt ihnen der Bürgermeister der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya als Baubehörde I. Instanz die Nutzung des Schlachtraumes, Wartebereichs und des Kühlraumes im bestehenden, westlichen Schafstallgebäude auf dem Grundstück Nr. 82, KG Griesbach bei Dobersberg, EZ 210, Grundbuch Griesbach bei Dobersberg für Tätigkeiten, welche nicht ausschließlich dem Zweck der landwirtschaftlichen Urproduktion laut Urprodukterichtlinie entsprechen.

Die Nutzung zu anderen Zwecken als der landwirtschaftlichen Urproduktion laut Urprodukterichtlinie ist mit sofortiger Wirkung einzustellen.

BEGRÜNDUNG

Sachverhalt:

Der Bauwerber Herr Ökkes Tonaydin hat mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya BAU-2831/2010 vom 18.11.2010 das Recht erworben einen Schafstall zu errichten und nach Fertigstellung am 13.12.2018 zu benützen.

Mit Bescheid BAU-11/2019 vom 30.07.2019 wurde ein „Zubau zum bestehenden Wirtschaftsgebäude und Errichtung eines Auffangbehälters für Schlacht- bzw. Reinigungsabwässer“ bewilligt. Der Baubeginn wurde am 13.08.2019 angezeigt. Eine Fertigstellung dieses Bauvorhabens ist noch ausständig.

Am 05.06.2019 wurde von den Bauwerbern Herrn Ökkes Tonaydin und Frau Michaela Saulich-Tonaydin eine Bauanzeige (Aktenzahl BA-3/2019) betreffend der Änderung des Verwendungszweckes eines Teiles des o.a. Schafstalles angezeigt. Im betreffenden Schafstall soll der Melkstand als Kühlraum, der Milchtankraum als Schlachtraum und das Futterlager als Wartebereich für Schlachttiere genutzt werden.

Am 08.04.2021 in Rechtskraft erwachsen



Da es sich bei den gegenständlichen Bauverfahren jeweils um Bauführungen in der Flächenwidmung Grünland Land- und Forstwirtschaft handelt, wurde für die Bauanzeige BA-3/2019 gemeinsam mit dem Bewilligungsverfahren BAU-11/2019 ein Grünlandgutachten durch den Amtssachverständigen des Gebietsbauamtes Krems durchgeführt, ob eine Übereinstimmung der Nutzung nach § 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, vorliegt oder erfolgen wird.

Im Zuge der Erhebungen am 01.07.2019 zur Erstellung des Grünlandgutachtens durch den Amtssachverständigen des Gebietsbauamtes Krems gab Herr Ökkes Tonaydin folgendes Betriebskonzept mündlich bekannt:

„Der Landwirtschaftsbetrieb wird zukünftig Lämmer in den vorhandenen Stallungen mästen, diese schlachten und mittels Kühl-LKW zu den Kunden verbringen. Der wöchentliche Umfang wird 300 Stk betragen. Dafür wird die beantragte und zum Teil errichtete Infrastruktur benötigt. Der Schlachtkörper wird geöffnet, die Innereien entnommen, das Fell abgezogen und in diesem Zustand vermarktet.“

Mit Scheiben vom 02.03.2021, KZ: WTL3-F-191/005 der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya wurde der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya zur Kenntniss gebracht, dass der Betrieb Tonaydin Ökkes und Michaela, LFBIS 4755022, 3822 Kalrstein/Thaya, Griesbach 16, im Jahr 2020 9.306 Schlachttiere und in den Monaten Jänner und Februar 2021 1.114 Schlachttiere aus Deutschland, Ungarn, Rumänien und den Niederlanden importiert und geschlachtet hat.

Mit Schreiben vom 04.03.2021, nachweislich zugestellt am 08.03.2021, wurde Herr Ökkes Tonaydin aufgefordert zu den Vorwürfen der bewilligungswidrigen Verwendung des Bauwerkes Stellung zu nehmen.

Am 09.03.2021 wurde von Herrn Ökkes Tonaydin per E-Mail folgende Stellungnahme zu den Vorwürfen eingebracht:

„Ich , Tonaydin Ökkes, war schon unzählige Male bei der BH WT wegen meines Betriebes vorsprechen.

Sie können auch gerne alle Niederschriften, die ich mit der BH aufgenommen habe anfordern. Resultierend will ich Ihnen mitteilen, dass ich nach wie vor einen landwirtschaftlichen Betrieb führe, wenn ich 51% Mastlämmer zu 49% Schlachtlämmer einkaufe. Das sind die Informationen, die ich von der BH und der BBK bekommen habe und danach richte ich mich auch!!

Wenn Ihnen die BH die Anzahl der importierten Schlachtlämmer übermittelt hat, warum dann auch nicht die Anzahl der gekauften Masttiere??

Mein Betrieb darf (das ist auch von der BH bestätigt) 300 Tiere/Tag schlachten. Danach richte ich mich auch.

Wir zerlegen die Schafe nicht, deshalb habe ich eine Urproduktion.

Ich versuche mich nach allen Seiten zu richten, aber der Spagat den ich hierzu einschlagen muss ist nicht machbar. Ich spreche mit der BH, mit der BBK, mit dem Amtstierarzt, mit euch und alle sagen etwas anderes!!

Das ist gelinde gesagt einfach nur zermürend!

Ich möchte meiner Arbeit nachgehen und wenn ich das nicht kann, weil ein Amt falsch oder nicht mit dem Anderen kommuniziert, dann bin ich nicht daran schuld.

Mein Betrieb in dieser Art ist der einzige, das ist mir bewusst. Kein Amt scheint sich übergreifend auszukennen.“

Gemäß § 35 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung hat die Baubehörde die Nutzung eines nicht bewilligten oder nicht angezeigten Bauwerks sowie die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§15) zu ersiehenden Verwendungszweck zu verbieten.

Gemäß § 20 Abs. 2 Z 1a NÖ Raumordnungsgesetz ist auf Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Flächen die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 zulässig.

Gemäß § 2 Abs. 3 NÖ Gewerbeordnung gehören folgende Tätigkeiten zur Land und Forstwirtschaft:

1. die Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte, einschließlich des Wein- und Obstbaues, des Gartenbaues und der Baumschulen; hinsichtlich des Weinbaues ferner der Zukauf von höchstens 1 500 l aus dem EWR stammenden Wein oder 2 000 kg aus dem EWR stammenden Trauben pro Hektar bewirtschafteter Betriebsfläche und Kalenderjahr; im Bundesland Steiermark der Zukauf von höchstens 3 000 kg Trauben pro Hektar bewirtschafteter Betriebsfläche und Kalenderjahr, die insgesamt aus demselben Weinbaugebiet (§ 25 Abs. 3 des Weingesetzes 1985) stammen, in dem der Betrieb gelegen ist; hinsichtlich aller Betriebszweige mit Ausnahme des Weinbaues ferner der Zukauf von aus dem EWR stammenden Erzeugnissen des jeweiligen Betriebszweiges, wenn deren Einkaufswert nicht mehr als 25 vH des Verkaufswertes aller Erzeugnisse des jeweiligen Betriebszweiges beträgt;
hinsichtlich aller Betriebszweige ferner der Zukauf von aus dem EWR stammenden Erzeugnissen des jeweiligen Betriebszweiges im ernteausfallsbedingten Umfang;
2. das Halten von Nutztieren zur Zucht, Mästung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse;
3. Jagd und Fischerei,
4. das Einstellen von höchstens 25 Einstellpferden, sofern höchstens 2 Einstellpferde pro ha landwirtschaftlich genutzter Fläche gehalten werden und diese Flächen sich in der Region befinden.

Gemäß § 1 Z 1 Urprodukteverordnung gelten als der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion zugehörige Produkte im Sinne des § 2 Abs. 3a der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, in der jeweils geltenden Fassung, Fische und Fleisch von sämtlichen landwirtschaftlichen Nutztieren und von Wild (auch gerupft, abgezogen, geschuppt, im Ganzen, halbiert, bei Rindern auch gefünftelt); den Schlachtkörpern können auch die zum menschlichen Genuss nicht verwendbaren Teile entfernt werden.

Herr Ökkes Tonaydin und Frau Michaela Saulich-Tonaydin haben mit der Baubewilligung BAU-11/2019 vom 30.07.2019 und der Bauanzeige BA-3/2019 (eingebracht am 05.06.2019) das Recht erworben in den bestehenden Schafstall, welcher in der Flächenwidmung Grünland Land- und Forstwirtschaft situiert ist, einen Schlachtraum, einen Kühlraum und einen Wartebereich einzubauen und an den bestehenden Schafstall ein Zubau zu errichten und nach Fertigstellung ausschließlich für Zwecke der landwirtschaftlichen Urproduktion zu nutzen.

Mit Schreiben vom 02.03.2021 hat die Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya der Baubehörde mitgeteilt, dass am Betrieb Tonaydin Schlachttiere importiert und geschlachtet wurden, welche nicht im eigenen Betrieb gemästet wurden.

Diese Tatsache wurde durch die Stellungnahme von Herrn Tonaydin vom 09.03.2021 mit der Aussage, dass bis zu 49% Schlachtlämmer eingekaut werden, bestätigt.

Eine Land- und Forstwirtschaftliche Tätigkeit im Sinne der NÖ Gewerbeordnung umfasst ausschließlich das Halten von Nutztieren zur Zucht, Mästung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse.

Eine Zukaufregel ist zwar für den Bereich Pflanzenbau möglich (§ 2 Abs. 3 Z 1 NÖ GWO 1994), im Rahmen der Tierhaltung ist eine solche aber nicht angedacht.

Daher dürfen in den bewilligten bzw. angezeigten Schlacht- und Kühlräumen ausschließlich Lämmer, welche in den bewilligten Schallungen gehalten und gemästet wurden, geschlachtet, abgezogen und im ganzen oder halbiert vermarktet werden.

Eine Schlachtung von zugekauften Schlachtlämmern ist somit nicht als Land- und Forstwirtschaftliche Tätigkeit im Sinne der NÖ Gewerbeordnung sowie der Urprodukteverordnung anzusehen und ist daher in den bewilligten bzw. angezeigten Schlacht- und Kühlräumen, sowie dem Zubau zum gegenständlichen Schafstall in der Flächenwidmung Grünland Land- und Forstwirtschaft auch nicht gestattet.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Karlstein an der Thaya (p.A. Hauptstraße 12, 3822 Karlstein an der Thaya, e-mail: gemeinde@karlstein-thaya.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.karlstein-thaya.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:



Siegfried Walch



Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: Michaela Saulich-Tonaydin, Griesbach 17/1, 3822 Griesbach

Bauwerber/Eigentümer: Ökkes Tonaydin, Griesbach 17/1, 3822 Griesbach