Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Franz Grünberger Straße 13 | 3852 Gastern
E-Mail: mario.schalko@gmx.at | Handy: 0664/3023910

Gastern, 18.07.2025

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 4/25x

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 11.03.2025, eingegangen am 14.03.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **BUNDESLAND NIEDERÖSTERREICH**
Landhausplatz 1
3100 St. Pölten

vertreten durch: BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KORNEUBURG
Bankmannring 5
2100 Korneuburg

verpflichtete Partei: **Michael BRANDL**
geb. 18.05.1969
Ringendorf 22
2002 Großmugl

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von den Liegenschaften in 2002 Ringendorf 22, Parz. Nr. 120, 121, 183, 184/1, 184/2, 185, 222, 257, 386, 633 und 668, EZ 22, GB 11130 Ringendorf, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 24.04.2025 in der Zeit von rd 07.50 Uhr bis 10.15 Uhr im größtenteilsen Beisein von

- Herrn Michael Brandl und
- dem gefertigten Sachverständigen

Nachbesichtigung am 15.07.2025 in der Zeit von rd 12.20 Uhr bis 12.45 Uhr im Beisein vom

- gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Großmugl

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz NÖ GmbH

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 24.04.2025

I. B E F U N D:

A) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 120, EZ 22:

Zu bewertendes Objekt:
Größtenteils unbebautes Grundstück

Lage des Grundstückes:
In der KG Ringendorf. Der kurz davor von der Ortsdurchfahrtsstraße abzweigende Hintausweg verläuft etwa nördlich.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund (bzw. in einiger Entfernung):
Kanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:
Rechteckige Figuration mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Südwesten ansteigenden Gelände.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 12.03.2025, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 120 40 m²

Flächenwidmung:
Grünland Land- und Forstwirtschaft

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:
Es wurde mitgeteilt, dass früher ein Kellergebäude bestand, wobei dieses größtenteils abgebrochen worden ist. Möglicherweise existieren noch Reste der Fundierung. Ebenso ist vermutlich ebenso ein Teil der seinerzeitigen rückwärtigen Ziegel- bzw. Steinabmauerung vorhanden. Die unter Fremdgrund anschließende ehemalige Kellerröhre soll eingestürzt sein.

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Ein kompletter Bauakt, welcher entsprechende Planunterlagen vom (größtenteils ehemaligen) Gesamtumfang zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein.

Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht gänzlich getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Außenanlagen auf der Liegenschaft, etc.:
Derartige sind vermutlich nicht vorhanden, es existiert ungepflegter Bewuchs. Ob bzw. in welchem Umfang der Baumbestand (ev. teilweise) auf dem gegenständlichen Grundstück situiert ist kann nicht definitiv angeführt werden.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht existieren.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche Ausführungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Schadstellen zeigen sich an den Gebäuderesten.
Die Ausbildung der etwaigen Hinterfüllung von der angeblich eingestürzten Kellerröhre, welche unter Fremdgrund situiert war, ist nicht bekannt.

Aufgrund des kleinen Grundstücksausmaßes und des somit daraus resultierenden geringen Wertes im Gegensatz zu den Schadensbildern an der übrig gebliebenen Substanz bzw. der möglicherweise nicht (bzw. unzureichend) getroffenen Sicherungsmaßnahmen kann für dieses kleine Grünlandgrundstück kein Wertansatz erfolgen.

Als äußerst eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine Investitionen notwendig werden. Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden (solche bestehen vermutlich ohnehin nicht), eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Mehrfach waren aufgrund von Bewuchs und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht im Detail angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Gemäß Darstellung von der NÖ Netz GmbH verlaufen ev. einzelne Einbauten und ansatzweise der Weg auf dem Grundstück. Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen (auf die Geländesituation ist trotzdem zu verweisen).

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen Rückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden. Wie erwähnt wurden die aushaftenden Beträge nur unter Punkt C) wertmindernd angesetzt.

Es ist die Liegenschaft augenscheinlich ungenutzt. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

B) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 121, EZ 22:

Zu bewertendes Objekt:
Kellergebäude

Lage des Grundstückes:
In der KG Ringendorf. Der kurz davor von der Ortsdurchfahrtsstraße abzweigende Hintausweg verläuft etwa nördlich.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund (bzw. in einiger Entfernung):
Kanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:
Rechteckige Figuration mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Südwesten ansteigenden Gelände.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 12.03.2025, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 121 14 m²

Flächenwidmung:
Grünland Land- und Forstwirtschaft

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:
Kellergebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Ursprung der Bausubstanz ist nicht bekannt (es liegt dieser möglicherweise rd 100 Jahre zurück).

Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht gänzlich getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Derartige sind vermutlich nicht vorhanden, da das kleine Grundstück gänzlich mit dem Kellergebäude bebaut ist. Unmittelbar neben dem Gebäude existiert ungepflegter Bewuchs.

Beschreibung der Bausubstanz, etc.:

Am Gst 121 ist ein Kellergebäude situiert. Dieses verfügt über massive Umfassungsmauern. Mit einer Ziegeldeckung ist das Satteldach versehen.

Von diesem Vorkeller ist der Kellerhals, welcher sich bereits unter Fremdgrund befindet, erreichbar. Im Anschluss besteht die Kellerröhre, welche größtenteils im anstehenden Boden vorangetrieben wurde. Laut Angabe erfolgt bereits vor rd 20 Jahren ein Einsturz und ein weiterer erst eher kürzlich.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht existieren.

Die vorgefundenen Lagerungen sind als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche Ausführungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Vorweg ist anzumerken, dass der Gesamtzustand als schlecht bzw. umfassend instandsetzungsbedürftig zu bezeichnen ist. Teilbereiche sind bereits eingebrochen bzw. liegt Einsturzgefahr vor.

Schadstellen sowie unfachliche Ausführungen zeigen sich an den Fassaden, den Deckungen, der Türe, den Holzteilen, im Inneren, etc..
Die Niederschlagswässer münden unmittelbar neben der Bebauung frei aus und werden oberflächlich zur Versickerung gebracht.
An- und Abmorschungen von Holzteilen sowie Schädlingsbefall wurde dokumentiert.

Aufgrund des Alters, des Zustandes, der Bauweise sowie der umfangreich vorliegenden Schadensbilder, etc. kann für die Substanz kein Wertansatz erfolgen.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht erbracht. Mit entsprechenden hohen wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als äußerst eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (bei einem Nichtabbruch mit Ausnahme der ohnehin notwendigen umfangreichen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden (solche bestehen vermutlich ohnehin nicht), eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht im Detail angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen (auf die Geländesituation ist trotzdem zu verweisen).

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen Rückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden. Wie erwähnt wurden die aushaftenden Beträge nur unter Punkt C) wertmindernd angesetzt.

Es ist die Liegenschaft augenscheinlich ungenutzt bzw. steht diese schon länger leer. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

C) 2002 Ringendorf 22, Parz. Nr. 183, 184/1, 184/2 und 185, EZ 22:

Zu bewertendes Objekt:
Ehemaliges Wohnhaus sowie Nebengebäude
Es handelt sich um eine seinerzeit im Rahmen der Landwirtschaft genutzte Liegenschaft

Lage der Grundstücke:
In der KG Ringendorf. Die Ortsdurchfahrtsstraße grenzt südwestseitig an. Nordöstlich verläuft ein Hintausweg.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:
Kanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:
Unregelmäßige Figuration (zusammengesetzt aus zwei etwa rechteckähnlichen Flächen; eher schmal und länglich ausgerichtet) mit einem etwa in Richtung Nordosten unterschiedlich stark ansteigenden Gelände. Teilweise existieren auch steil ansteigende Bereiche.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 12.03.2025, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 183	817 m²
Parzelle Nr. 184/1	382 m²
Parzelle Nr. 184/2	35 m²
Parzelle Nr. 185	877 m²
Gesamtfläche	2.111 m²

Flächenwidmung:
Parz. Nr. 184/1, 184/2 und 185:
Bauland Agrargebiet
Parz. Nr. 183:
Grünland Land- und Forstwirtschaft

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Anzumerken ist, dass relativ kurz nach dem Stichtag der Bebauungsplan in Rechtskraft erwachsen ist. Die diesbezüglichen Unterlagen sind ebenso beigefügt.

Bebauung auf der Liegenschaft:
Ehemaliges Wohnhaus, bestehend aus einem Erdgeschoß (ohne Dachbodenausbau und ohne Unterkellerung)
Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):
Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Ursprung der Bausubstanz ist nicht bekannt (es liegt dieser möglicherweise rd 100 Jahre zurück; auf der Glaslichte ober der Eingangstüre wurde die Zahl 1925 vorgefunden).

Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht gänzlich getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen mittels Beton sind fallweise vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen ungepflegten wilden Bewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben. Insbesondere ist der Bereich rückwärtig vom Schuppen stark verwildert, sodass eine Begehung nur in bedingtem Umfang möglich war.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz
Brunnen (außer Funktion)

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Ein Anschluss der Gebäude an den Regenwasserkanal soll nicht bestehen
Die Niederschlagswässer münden unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus und werden zur Versickerung gebracht (auch außerhalb der Grenze)
Senkgrube

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Beschreibung der Bausubstanz:

Aufgrund umfangreicher Lagerungen konnte eine gänzliche Begehung der Räumlichkeiten, Dachböden, etc. nicht erfolgen.

Straßenseitig existiert der seinerzeitige Wohntrakt (bestehend aus Vorraum 1 und 2, Küche und 2 Zimmer) samt anschließender Durchfahrt und einem kleinen hofseitigen Anbau. Auf massiven Außenmauern wurde eine Holzdecke angeordnet. Mit einer Ziegeldeckung ist das Satteldach versehen. Ein zeitgemäßer Sanitärbereich sowie eine Zentralheizungsanlage bestehen nicht. Holzkastenfenster samt jeweils einfachen Verglasungen sind versetzt.

Entlang der nordwestlichen Grenze erstreckt sich der seinerzeitige Stalltrakt. Dieser besitzt ebenso massive Außenmauern und eine Holzdecke bzw. Massivdecke. Eine Strangfalzdeckung ist am Satteldach angeordnet.

Im rückwärtigen Teil des Gst 185 ist der Schuppen situiert, welcher ein Ausmaß von rd 13,30 x 13,30 m aufweist. Dieser wurde in Holzbauweise samt äußerer Holzverschalung errichtet. Eine freitragende Konstruktion besteht nicht, Säulen sind im Inneren vorhanden. Das Satteldach besitzt eine Ziegeldeckung. Hofseitig und hinten sind kleine Anbauen samt Wellplattendeckung ausgebildet.

Am Gst 184/1 ist ein Kellergebäude positioniert, wobei dieses nicht begangen werden konnte. Laut Angabe besteht im Anschluss an den rd 3-4 m langen Hals eine rd 5-6 m lange Kellerröhre samt Ziegelgewölbe.

Beschreibung des Zubehörs:
Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen. Ebenso sind die umfangreichen Räumungskosten nicht wertmindernd in Abzug gebracht.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche Ausführungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Vorweg ist anzumerken, dass der Gesamtzustand der nicht unterkellerten alten Bebauung als äußerst schlecht bzw. umfassend instandsetzungsbedürftig zu bezeichnen ist. Teilbereiche der Decke sind im Hoftrakt bereits eingebrochen.

Schadstellen sowie unfachliche Ausführungen zeigen sich an den Fassaden, den Deckungen, den Kaminen, den Fenstern, den Türen, den Außenanlagen, den Holzteilen, etc..
Die Niederschlagswässer münden mehrfach unmittelbar neben der Bebauung frei aus und werden oberflächlich zur Versickerung gebracht.

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Abnutzungserscheinungen, Verfärbungen, Feuchtigkeitseinwirkungen, Verputzschäden, Riss- und Fugenbildungen, Anstrichschäden, uneinheitliche und unfachliche Ausführungen, Schimmelbildungen, etc. wahrnehmbar.
Frei situierte Installationen wurden erhoben.
An- und Abmorschungen von Holzteilen sowie Schädlingsbefall wurde dokumentiert.
Eigenständige durchgehende Feuermauern sind nicht gänzlich ausgebildet.
Ob aufgrund des jahrelangen Leerstandes auch Frostschäden, etc. an den ohnehin nur spärlich vorhandenen Installationen aufgetreten sind ist nicht bekannt.
Ein zeitgemäßer Sanitärbereich sowie eine Zentralheizungsanlage existieren nicht.

Aufgrund des Alters, des Zustandes, der Bauweise sowie der umfangreich vorliegenden Schadensbilder, etc. kann für die Bausubstanz kein Wertansatz erfolgen. Der überwiegende Interessentenkreis wird einen Abbruch in Erwägung ziehen, sodass der Marktanpassungsabschlag auch (zumindest anteilige) Abbruchkosten inkludiert.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (bei einem Nichtabbruch mit Ausnahme der ohnehin notwendigen umfangreichen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt. Planunterlagen konnten nicht vorgelegt werden (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht bzw. wäre diese aufgrund umfangreicher Lagerungen und daraus resultierender nicht gänzlicher Begehungen unmöglich gewesen). Auf die beigefügte Lageskizze, welche nicht komplett richtig bzw. unvollständig ist, wird verwiesen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung (es funktionierte die Beleuchtung nicht) die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht im Detail angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen (auf die Geländesituation ist trotzdem zu verweisen).

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen Rückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Kontoinformation auch Rückstände für die landwirtschaftlich genutzten Flächen beinhaltet (aufgrund des eher geringen gesamten Rückstandsbetrages wird dieser „nur" bei der Bewertung unter Punkt C) wertmindernd berücksichtigt (darüber hinaus konnte eine parzellengenaue Aufsplittung des aushaftenden Betrages nicht erfolgen).

Es ist die Liegenschaft augenscheinlich ungenutzt bzw. steht diese schon länger leer. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

D) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 222, EZ 22:

Zu bewertendes Objekt:
Unbebautes Grundstück, welches landwirtschaftlich genutzt wird

Lage des Grundstückes:
In der KG Ringendorf. Wege grenzen etwa südwest- und nordseitig an.

Form und Niveau des Grundstückes:
Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig) mit einem etwa in Richtung Nordosten unterschiedlich stark ansteigenden Gelände.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 12.03.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 222 8.284 m²

Flächenwidmung:
Grünland Land- und Forstwirtschaft

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Sonstiges (es handelt sich um keine taxative Auflistung):
Es wurde die Ertragsmesszahl vom BEV mit 3660 genannt. Ebenso ist auf die beigefügten eBod Abfragen sowie den Mehrfachantrag (Teilbereich vom Feldstück 1) einzugehen. Die Nutzung des Grundstückes erfolgt als Acker und geringfügig als GLÖZ – Hecke/Ufergehölz.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Umliegende gänzliche Grenzvermarkungen wurden nicht vorgefunden. Ob bzw. in welchem Umfang grenzüberschreitende „rechtmäßige Nutzungen“, etc. vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen (auf die Geländesituation ist trotzdem zu verweisen).

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht bestehen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, Abgaben, etc. nicht geprüft wurden. Wie erwähnt wurden die aushaftenden Beträge nur unter Punkt C) wertmindernd angesetzt.

Gemäß örtlicher Wahrnehmung wird der Acker landwirtschaftlich genutzt. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

E) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 257, EZ 22:

Zu bewertendes Objekt:
Unbebautes Grundstück, welches landwirtschaftlich genutzt wird

Lage des Grundstückes:
In der KG Ringendorf. Wege grenzen etwa west- und ostseitig an.

Form und Niveau des Grundstückes:
Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig, schmal und länglich ausgerichtet) mit einem etwa in Richtung Südwesten unterschiedlich stark ansteigenden Gelände.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 12.03.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 257 6.714 m²

Flächenwidmung:
Grünland Land- und Forstwirtschaft

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Sonstiges (es handelt sich um keine taxative Auflistung):
Es wurde die Ertragsmesszahl vom BEV mit 3798 genannt. Ebenso ist auf die beigefügten eBod Abfragen sowie den Mehrfachantrag (Teilbereich vom Feldstück 2) einzugehen. Die Nutzung des Grundstückes erfolgt als Acker.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Umliegende gänzliche Grenzvermarkungen wurden nicht vorgefunden. Ob bzw. in welchem Umfang grenzüberschreitende „rechtmäßige Nutzungen“, etc. vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen (auf die Geländesituation ist trotzdem zu verweisen).

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht bestehen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, Abgaben, etc. nicht geprüft wurden. Wie erwähnt wurden die aushaftenden Beträge nur unter Punkt C) wertmindernd angesetzt.

Gemäß örtlicher Wahrnehmung wird der Acker landwirtschaftlich genutzt. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

F) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 386, EZ 22:

Zu bewertendes Objekt:
Unbebautes Grundstück, welches landwirtschaftlich genutzt wird

Lage des Grundstückes:
In der KG Ringendorf. Wege grenzen etwa west- und ostseitig an.

Form und Niveau des Grundstückes:
Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig, eher länglich ausgerichtet) mit einem etwa in Richtung Osten bzw. Norden unterschiedlich stark ansteigenden Gelände (insbesondere der westliche Teil verfügt über eine steilere Situation).

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 12.03.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 386 11.372 m²

Flächenwidmung:
Grünland Land- und Forstwirtschaft

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Sonstiges (es handelt sich um keine taxative Auflistung):
Es wurde die Ertragsmesszahl vom BEV mit 5776 genannt. Ebenso ist auf die beigefügten eBod Abfragen sowie den Mehrfachantrag (Feldstück 5) einzugehen. Die Nutzung des Grundstückes erfolgt als Acker und teilweise Acker - Grünbrache.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Umliegende gänzliche Grenzvermarkungen wurden nicht vorgefunden. Ob bzw. in welchem Umfang grenzüberschreitende „rechtmäßige Nutzungen“, etc. vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen (auf die Geländesituation ist trotzdem zu verweisen).

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht bestehen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, Abgaben, etc. nicht geprüft wurden. Wie erwähnt wurden die aushaftenden Beträge nur unter Punkt C) wertmindernd angesetzt.

Gemäß örtlicher Wahrnehmung wird der Acker (teilweise als Grünbrache) landwirtschaftlich genutzt. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

G) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 633, EZ 22:

Zu bewertendes Objekt:
Unbebautes Grundstück, welches landwirtschaftlich genutzt wird

Lage des Grundstückes:
In der KG Ringendorf. Ein begrünter Weg grenzt etwa nordwestseitig an.

Form und Niveau des Grundstückes:
Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig) mit einem etwa in Richtung Westen bzw. Süden unterschiedlich stark ansteigenden Gelände.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 12.03.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 633 3.095 m²

Flächenwidmung:
Grünland Land- und Forstwirtschaft
Zusatzeintragung auf Teilflächen: Meliorationsgebiet
Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Sonstiges (es handelt sich um keine taxative Auflistung):
Es wurde die Ertragsmesszahl vom BEV mit 1600 genannt. Ebenso ist auf die beigefügten eBod und Inspire Atlas Abfragen einzugehen. Die Nutzung des Grundstückes erfolgt als Acker. Entgegen der ursprünglichen Angabe der Nutzung als Grünbrache (angeblicher Teilbereich vom Feldstück 12 laut Mehrfachantrag) wurde gemäß nachträglicher Rücksprache mit der verpflichteten Partei mitgeteilt, dass tatsächlich ein interner Tausch von Flächen zwecks besserer Nutzung erfolgte. Aufgrund besserer Bewirtschaftung soll das Gst 633 einem anderen Landwirt zur Nutzung mitüberlassen worden sein (siehe Winterweizen laut beigefügter Inspire Atlas Abfrage), wobei im Gegenzug eine andere Fläche durch den Verpflichteten bewirtschaftet wird. Vertragliche Vereinbarungen sollen nicht vorliegen.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Umliegende gänzliche Grenzvermarkungen wurden nicht vorgefunden. Ob bzw. in welchem Umfang grenzüberschreitende „rechtmäßige Nutzungen“, etc. vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen (auf die Geländesituation ist trotzdem zu verweisen).

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht bestehen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, Abgaben, etc. nicht geprüft wurden. Wie erwähnt wurden die aushaftenden Beträge nur unter Punkt C) wertmindernd angesetzt.

Gemäß örtlicher Wahrnehmung wird der Acker landwirtschaftlich genutzt. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde (es wurde die besondere Annahme getätigt, dass das nachträglich genannte wechselseitige Tauschverhältnis von Flächen zeitnahe aufgelöst werden kann).

H) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 668, EZ 22:

Zu bewertendes Objekt:
Unbebautes Grundstück, welches landwirtschaftlich genutzt wird

Lage des Grundstückes:
In der KG Ringendorf. Wege grenzen etwa südwest- und südostseitig an.

Form und Niveau des Grundstückes:
Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig) mit einem etwa in Richtung Südwesten unterschiedlich stark ansteigenden Gelände.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 12.03.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 668 3.396 m²

Flächenwidmung:
Grünland Land- und Forstwirtschaft

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Sonstiges (es handelt sich um keine taxative Auflistung):
Es wurde die Ertragsmesszahl vom BEV mit 1547 genannt. Ebenso ist auf die beigefügten eBod Abfragen sowie den Mehrfachantrag (Feldstück 8) einzugehen. Die Nutzung des Grundstückes erfolgt als Acker - Grünbrache.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Umliegende gänzliche Grenzvermarkungen wurden nicht vorgefunden. Ob bzw. in welchem Umfang grenzüberschreitende „rechtmäßige Nutzungen“, etc. vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen (auf die Geländesituation ist trotzdem zu verweisen).

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht bestehen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, Abgaben, etc. nicht geprüft wurden. Wie erwähnt wurden die aushaftenden Beträge nur unter Punkt C) wertmindernd angesetzt.

Gemäß örtlicher Wahrnehmung wird der Acker als Grünbrache landwirtschaftlich genutzt. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. B E W E R T U N G:

Im Anschluss an die eingangs parzellen- bzw. grundstücksgruppenweise Wertermittlung erfolgt anschließend dann die Auflistung als EZ Gesamtwert.

A) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 120, EZ 22:

In Anbetracht der vorliegenden Umstände ist dieses kleine Grundstück wie bereits erwähnt als wertlos zu bezeichnen.

V E R K E H R S W E R T
2002 Ringendorf, Parz. Nr. 120, EZ 22,
ohne Berücksichtigung der
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 0,--

B) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 121, EZ 22:

In Anbetracht der vorliegenden Umstände ist dieses kleine Grundstück wie bereits erwähnt als wertlos zu bezeichnen.

V E R K E H R S W E R T
2002 Ringendorf, Parz. Nr. 121, EZ 22,
ohne Berücksichtigung der
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 0,--

C) 2002 Ringendorf 22, Parz. Nr. 183, 184/1, 184/2 und 185, EZ 22:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren.

1.294 m²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 80,-- i.M. per m²	rd	€	103.500,--
817 m²	Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 20,-- i.M. per m²	rd	€	16.300,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Großmugl, € 625,--

Laut Auskunft gilt nur für das Gst 185 der Koeffizient 1,0 als bezahlt

√ 877 m² = 29,6142 m x € 625,-- x 1,0	rd	€	18.500,--

Anschlussgebühren und –abgaben (Annahme)	rd	€	11.200,--

Zwischensumme	€	149.500,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)		
rd 35 % von	€ 149.500,--	- rd € 52.500,--

V E R K E H R S W E R T
2002 Ringendorf 22,
Parz. Nr. 183, 184/1, 184/2 und 185, EZ 22,
ohne Berücksichtigung der
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 97.000,--

Gemäß der beigefügten Kontoinformation von der Gemeinde beträgt der Rückstand für die gesamte EZ 22 per 08.07.2025 € 191,72 (bzw. € 182,72 ohne Gebühren (Mahngebühr sowie Säumniszuschlag)) offen sein. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

V E R K E H R S W E R T
2002 Ringendorf 22,
Parz. Nr. 183, 184/1, 184/2 und 185, EZ 22,
mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten
Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung) rd € 96.800,--

D) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 222, EZ 22:

8.284 m²	Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 5,-- i.M. per m²	rd €	41.400,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird

---

V E R K E H R S W E R T		
2002 Ringendorf, Parz. Nr. 222, EZ 22,		
ohne Berücksichtigung der		
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung	**rd €**	**41.000,--**

E) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 257, EZ 22:

6.714 m²	Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 5,50 i.M. per m²	rd €	36.900,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird

---

V E R K E H R S W E R T **2002 Ringendorf, Parz. Nr. 257, EZ 22,** **ohne Berücksichtigung der** **Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung**	**rd €**	**37.000,--**

F) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 386, EZ 22:

11.372 m²	Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 5,75 i.M. per m²	rd	€	65.400,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird

---

V E R K E H R S W E R T **2002 Ringendorf, Parz. Nr. 386, EZ 22,** **ohne Berücksichtigung der** **Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung**	**rd**	**€**	**65.000,--**

G) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 633, EZ 22:

3.095 m²	Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 5,-- i.M. per m²	rd €	15.500,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird

---

V E R K E H R S W E R T
2002 Ringendorf, Parz. Nr. 633, EZ 22,
ohne Berücksichtigung der
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung **rd € 15.500,--**

H) 2002 Ringendorf, Parz. Nr. 668, EZ 22:

3.396 m²	Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 5,-- i.M. per m²	rd €	17.000,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird

---

V E R K E H R S W E R T
2002 Ringendorf, Parz. Nr. 668, EZ 22,
ohne Berücksichtigung der
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 17.000,--

EZ Gesamtwert - 2002 Ringendorf, EZ 22:

2022 Ringendorf, Parz. Nr. 120, EZ 22	rd	€	0,--
2022 Ringendorf, Parz. Nr. 121, EZ 22	rd	€	0,--
2022 Ringendorf 22, Parz. Nr. 183, 184/1, 184/2 und 185, EZ 22	rd	€	97.000,--
2022 Ringendorf, Parz. Nr. 222, EZ 22	rd	€	41.000,--
2022 Ringendorf, Parz. Nr. 257, EZ 22	rd	€	37.000,--
2022 Ringendorf, Parz. Nr. 386, EZ 22	rd	€	65.000,--
2022 Ringendorf, Parz. Nr. 633, EZ 22	rd	€	15.500,--
2022 Ringendorf, Parz. Nr. 668, EZ 22	rd	€	17.000,--

V E R K E H R S W E R T
EZ Gesamtwert - 2002 Ringendorf, EZ 22
ohne Berücksichtigung der
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 272.500,--

Gemäß der beigefügten Kontoinformation von der Gemeinde beträgt der Rückstand per 08.07.2025 € 191,72 (bzw. € 182,72 ohne Gebühren (Mahngebühr sowie Säumniszuschlag)) offen sein. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

V E R K E H R S W E R T
EZ Gesamtwert - 2002 Ringendorf, EZ 22
mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten
Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung) rd € 272.300,--

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, (weitere) Rückstandsbeträge, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutzstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

> Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
> Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 18.07.2025

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

Orthofotodarstellung samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Einbautendarstellung von der Netz NÖ GmbH

Orthofotodarstellung samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Naturstandsüberlagerung vom BEV

Flächenwidmungsplan
Verordnung
Bebauungsplan – Verordnung (Entwurf – zum Stichtag)
Bebauungspläne (Auflageentwurf – zum Stichtag)

Bebauungsplan – Verordnung (erst nach dem Stichtag beschlossen)
Bebauungspläne (erst nach dem Stichtag beschlossen)

Lageskizze der Liegenschaft

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung
Inspire Agraratlasabfrage

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung

eBod Abfragen

Gefahrenhinweiskarte

HORA Abfragen

Mehrfachantrag 2025 (auszugsweise)

Kontoinformation

Einheitswertbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)