

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

6 E 1618/24x

An das
Bezirksgericht Horn
Kirchenplatz 3
3580 Horn

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Betreibende Partei: Volksbank Wien AG
Dietrichgasse 25
1030 Wien
Firmenbuchnummer 211524s

vertreten durch: Marschitz, Beber & Studeny Rechtsanwälte
Oserstraße 19-21
2130 Mistelbach

Verpflichtete Partei: David Pascher
geb. 10.07.1985
Zitternberg 33
3571 Gars am Kamp

wegen: € 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

Bewertungsstichtag: 15.01.2025, Tag der Befundaufnahme

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Horn vom 20.11.2024, 6 E 1618/24x, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert von **1/1 Anteil** an der **Liegenschaft EZ 148, Grundbuch 10071 Zitternberg**, BG Horn, mit den Grundstücksnummern 271/2, 355/6, mit der Adresse 3571 Gars am Kamp, Zitternberg 33, zu erstellen.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 20.11.2024 des Bezirksgerichtes Horn erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der

Liegenschaft, **B lfd. Nr. 3**, 1/1 Anteil,

an der Liegenschaft **EZ 148, Grundbuch 10071 Zitternberg**, BG Horn, mit den Grundstücksnummern 271/2, 355/6, mit der Adresse 3571 Gars am Kamp, Zitternberg 33

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 15.01.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 15.01.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr David Pascher, Verpflichteter
2. Ehefrau von Herrn David Pascher
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 13.01.2025

1.5.3. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zum Umbau des Erdgeschosses sowie Zubau einer Terrasse und eines Rauchfanges vom 22.03.2013

1.5.4. Baubeschreibung vom 16.02.2013

1.5.5. Einreichpläne

1.5.6. Bauanzeige vom 08.03.2013

1.5.7. Fotos

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn David Pascher, Verpflichteter, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist laut Auskunft von Herrn David Pascher, Verpflichteter, für die Liegenschaft nicht vorhanden.

Rückstände – Gemeindekonto

Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Gars am Kamp vom 25.03.2025 sind keine offenen Posten betreffend der Gemeindeabgaben vorhanden.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 13.01.2025

KATASTRALGEMEINDE 10071 Zitternberg				EINLAGEZAHL 148	
BEZIRKSGERICHT Horn					

Letzte TZ 2663/2024					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
271/2	GST-Fläche	1138			
	Bauf.(10)	224			
	Gärten(10)	914	Zitternberg 33		
355/6	Gärten(10)	44			
GESAMTFLÄCHE		1182			
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					

2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****	
3 ANTEIL: 1/1	
David Pascher	
GEB: 1985-07-10 ADR: Zitternberg 48	3571
a 1322/2009 IM RANG 3688/2008 Übergabsvertrag 2008-11-24 Eigentumsrecht	
b 1322/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot	

2.1.2. A2-Blatt:

***** A2 *****	
1 a gelöscht	

2.1.3. C-Blatt:

***** C *****	
2 a 1322/2009	
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Punkt Drittens Übergabsvertrag	
2008-11-24 für	
Pascher Walter geb 1926-08-11	
Pascher Erna geb 1925-05-15	
3 a 1322/2009	
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Punkt Achtens	
Übergabsvertrag 2008-11-24 für	
Pascher Walter geb 1926-08-11	
Pascher Erna geb 1925-05-15	
Pascher Wilfried geb 1963-01-20	
b 2444/2018 VORRANG von LNR 4 vor 3	
4 a 2353/2018 Pfandurkunde 2018-08-24	
PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 150.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524a)	
c 2444/2018 VORRANG von LNR 4 vor 3	
d 2048/2024 Hypothekarklage	
(LG Krems an der Donau - 27 Cg 61/24w)	
e 2663/2024 weitere Eintragung siehe C-LNR 5a	
5 a 2663/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 3,05 % Z aus	
EUR 770,-- seit 2024-04-01 vierteljährl. bei vierteljährl.	
Kapitalisierung; 3 % Z aus EUR 4.200,-- seit 2024-04-01	
vierteljährl. bei vierteljährl. Kapitalisierung; 1,65 % Z	
aus EUR 65.030,-- seit 2024-04-01 vierteljährl. bei	

vierteljährl. Kapitalisierung; Kosten EUR 4.917,20 samt 4 %
 Z seit 2024-08-30; Antragskosten EUR 1.576,22 für VOLKSBANK
 WIEN AG (6 E 1618/24x)
 b 2663/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 4

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

Hinzuweisen ist, dass gemäß Grundbuchauszug vom 13.01.2025 (C-Blatt) ein Wohnungsgebrauchsrecht für Herrn Walter Pascher, geboren am 11.08.1926, und Frau Erna Pascher, geboren am 15.05.1925, eingetragen ist.
 Laut Auskunft von Herrn David Pascher, Verpflichteter, ist Herr Walter Pascher und Frau Erna Pascher bereits verstorben.

2.1.4. Eigentumsverhältnisse:

David Pascher 1/1 Anteil

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 10071 Zitternberg, EZ 148, BG Horn

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
271/2	GST-Fläche	1138	
	Bauf.(10)	224	
	Gärten(10)	914	Zitternberg 33
355/6	Gärten(10)	44	
	GESAMTFLÄCHE	1182	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.3. Lage:

Lageplan

Abbildung 1:

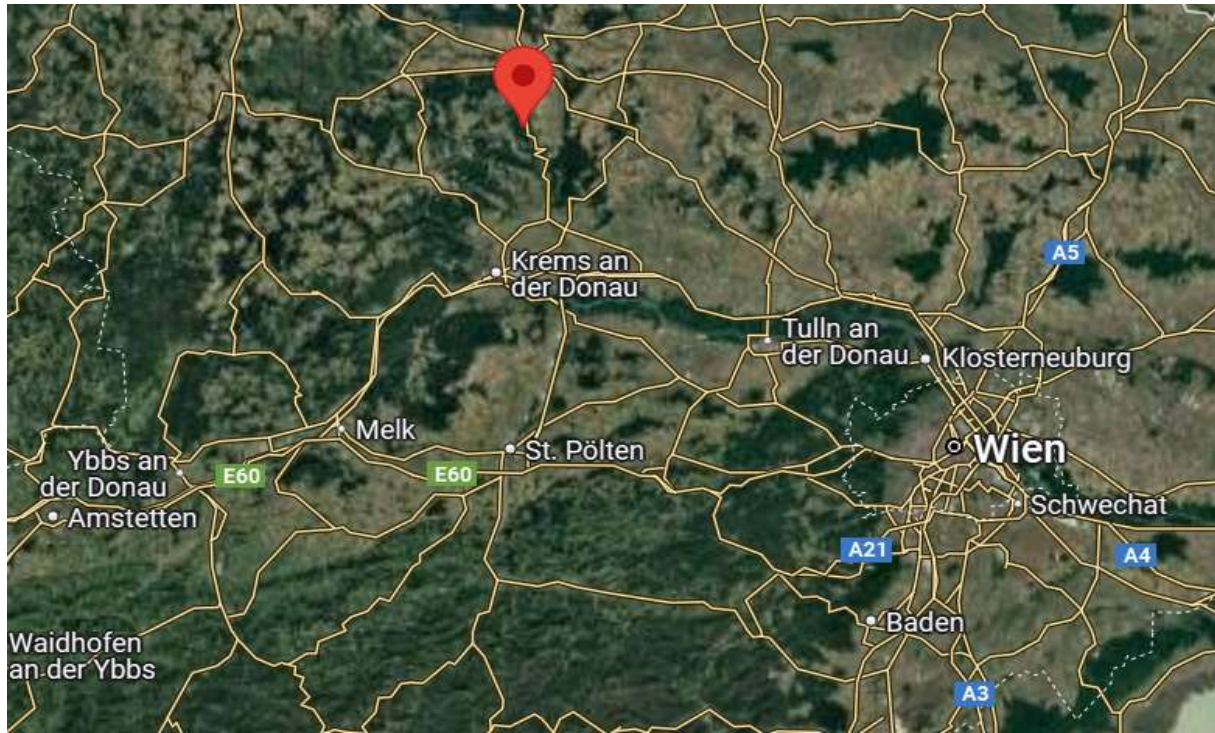


Abbildung 2:

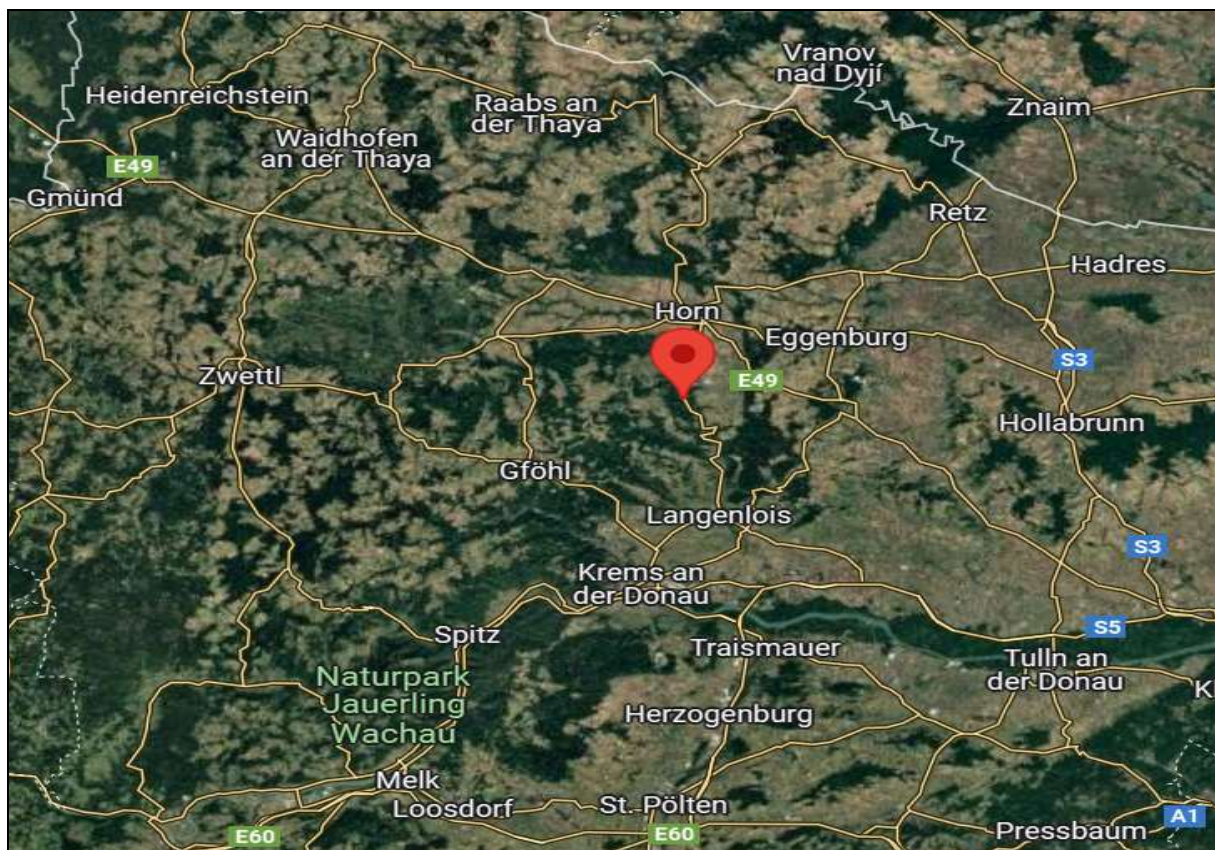


Abbildung 3:

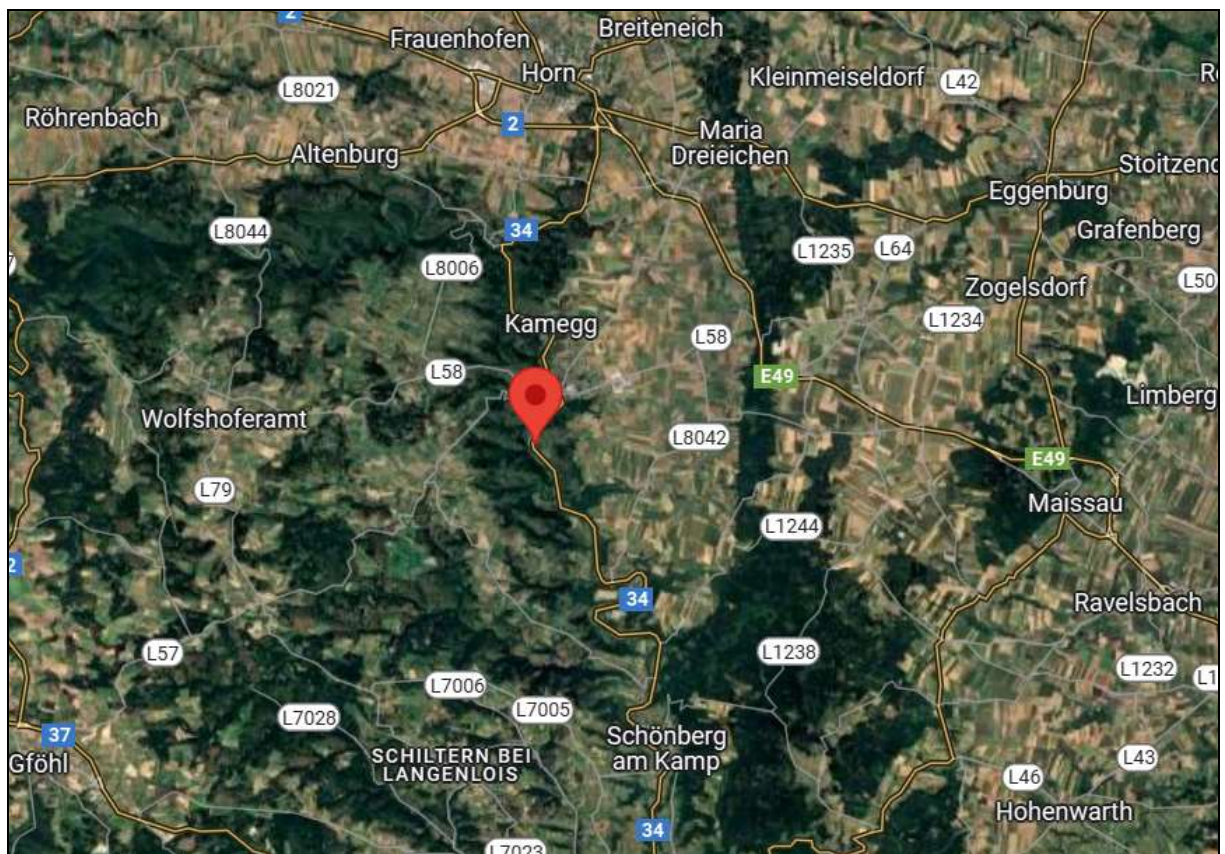


Abbildung 4:



Abbildung 5:

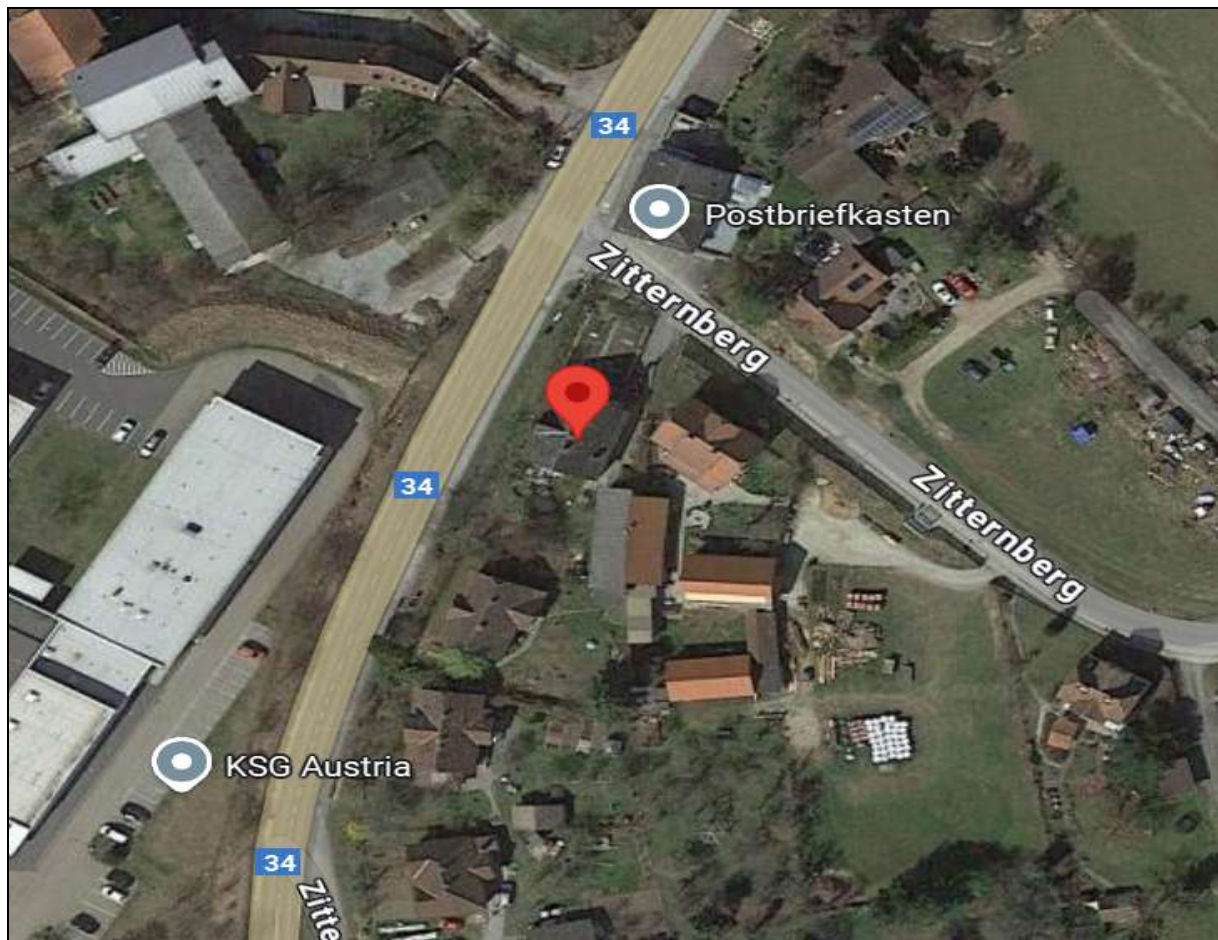


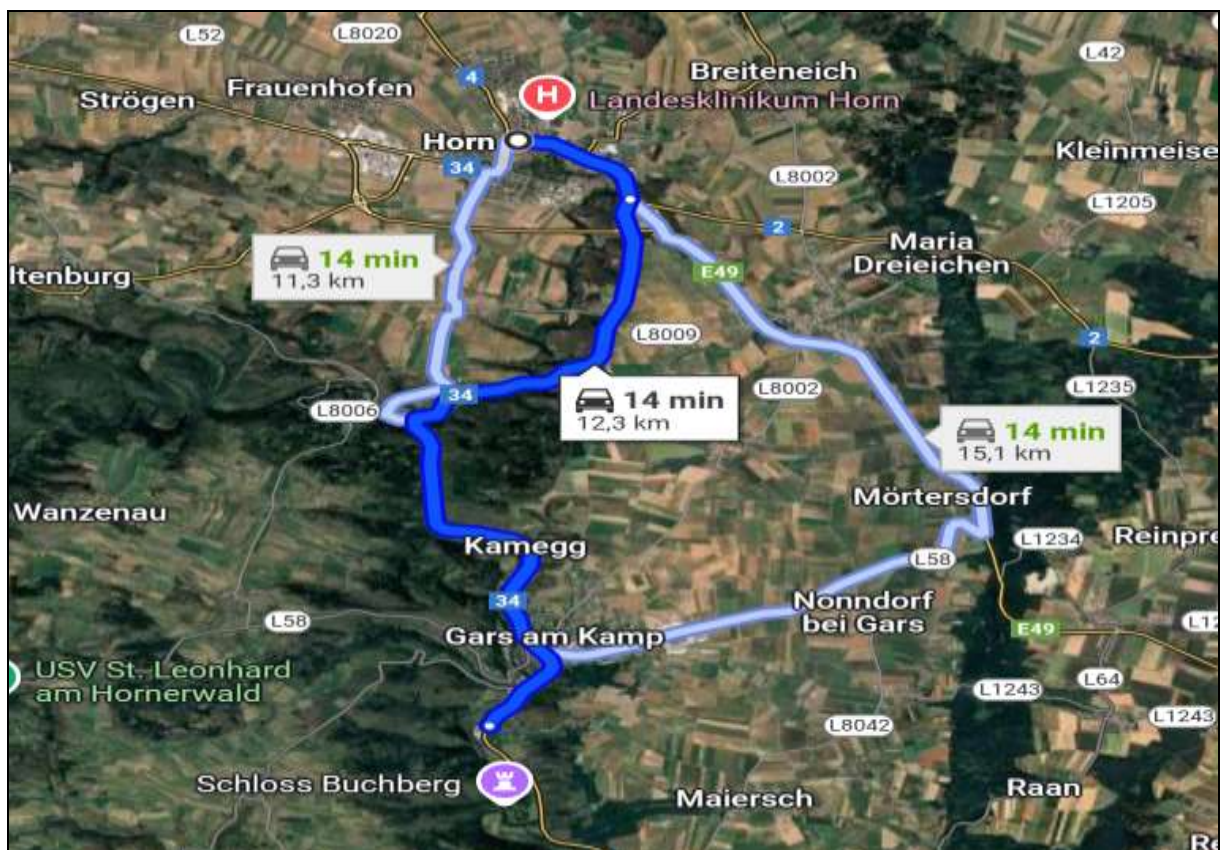
Abbildung 6 – GST – Nr. 271/2



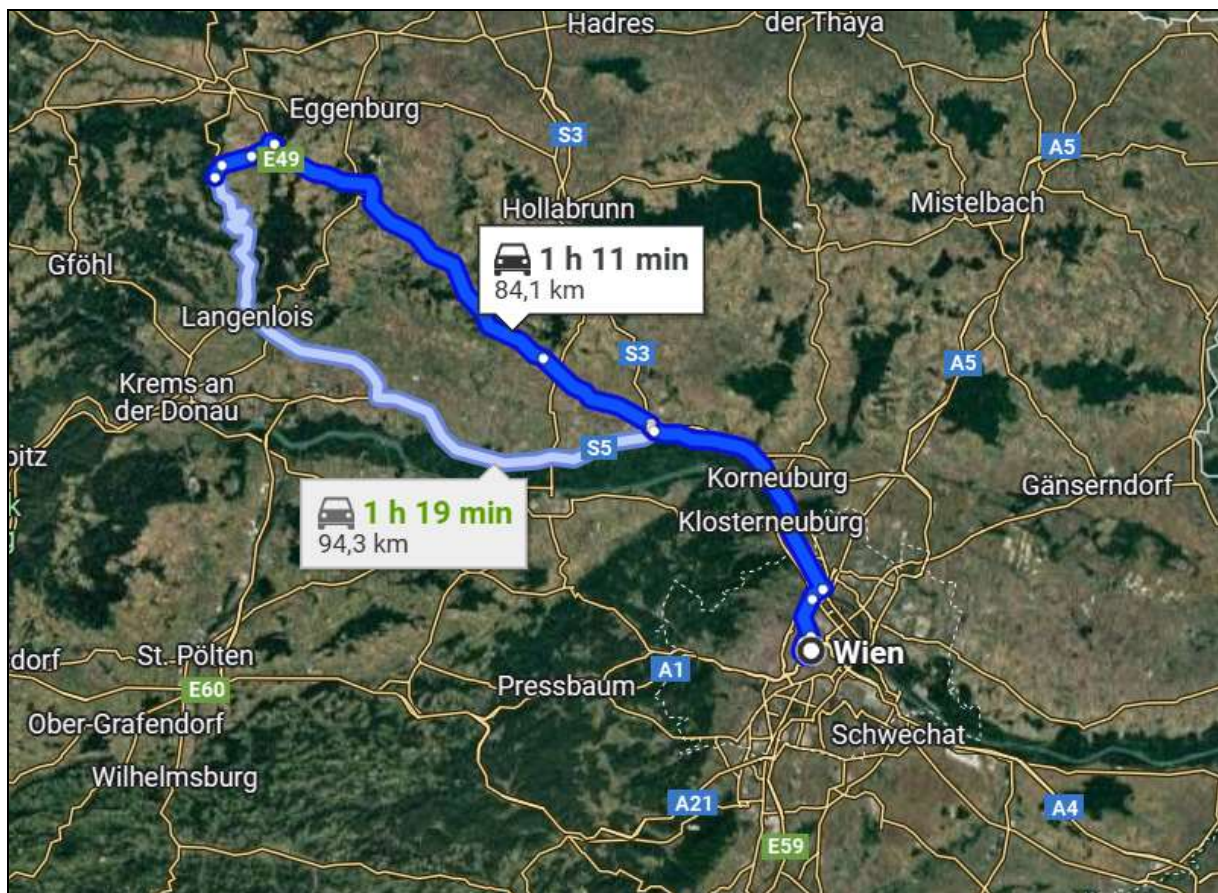
Abbildung 7 – GST – Nr. 355/6



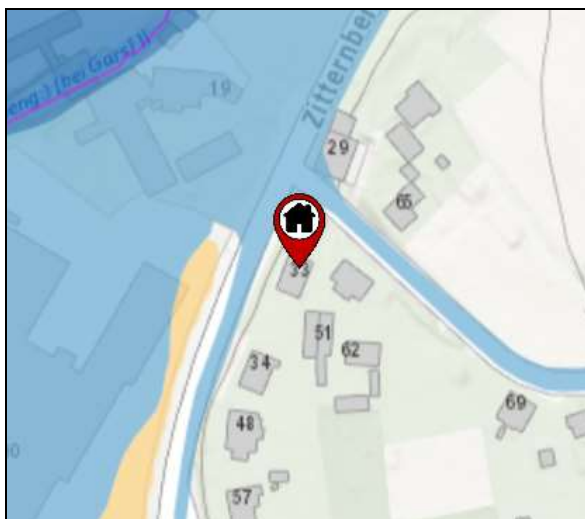
Verkehrsanbindung nach Horn



Verkehrsanbindung nach Wien



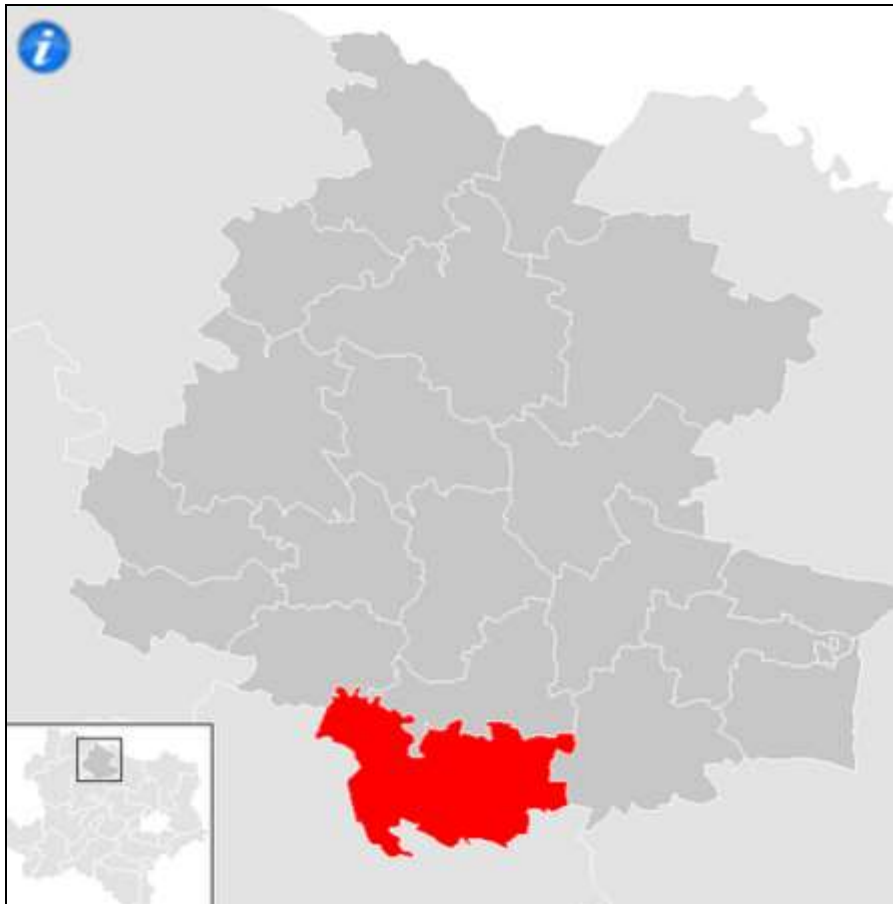
Hora – Hochwasserabfrage -GST – Nr. 271/2



Legende	Infos
Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich	
Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich	
Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich	

Hinzuweisen ist, dass betreffen der GST – Nr. 355/6 keine Abfrage durchgeführt werden konnte.

Lage von Gars am Kamp im Bezirk Horn



2.4. Bebaubarkeit, Widmung

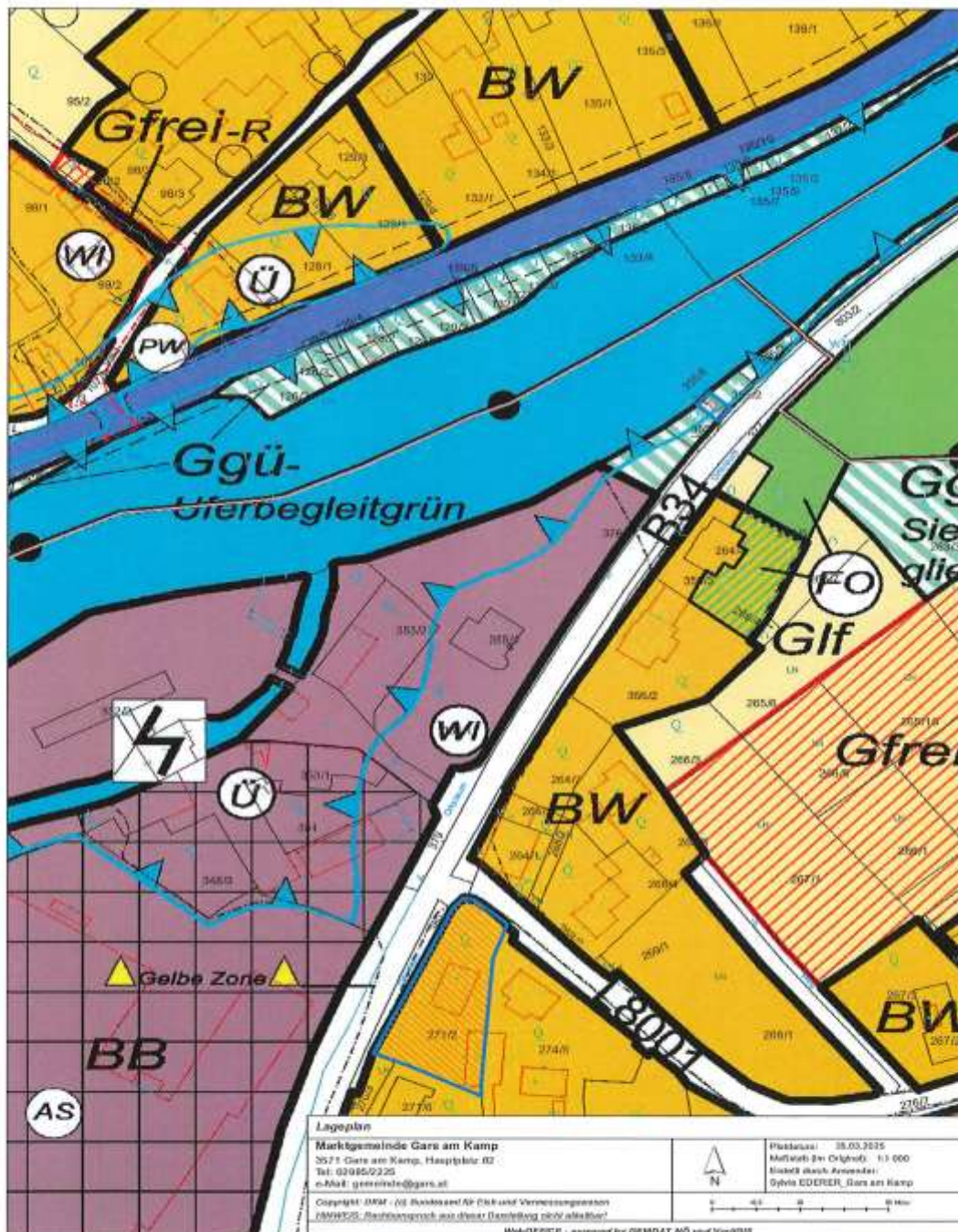
Laut schriftlicher Mitteilung der Marktgemeinde Gars am Kamp sind die Widmungen wie folgt:

GST – Nr. 271/2

Bauland – Wohngebiet

GST – Nr. 355/6

Grünland Grüngürtel Uferbegleitgrün





Marktgemeinde Gars am Kamp

3571 Gars am Kamp, Hauptplatz 82

Pol. Bezirk Horn

Telefon: 02985 / 22 25

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

FAX: 02985 / 22 25 – 24

e-mail: gemeinde@gars.at

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

DVR 0090531
UID-Nr. ATU15218509

Bankverbindung: Sparkasse Horn AG
Raiffeisenbank Gars
Wohnsperker Volksbank

BAN: AT20 2022 1001 0009 5009 SIC: 03HAT21
BAN: AT19 3299 0008 0180 0316 SIC: RLNWATW02ME
BAN: AT19 4360 0000 0430 0100 SIC: WACHAT21



Gars am Kamp, am 25. März 2025

Bearbeiter: Sylvia Ederer, 02985/2225/11

Amtsbestätigung

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Gars am Kamp bestätigt hiermit als Baubehörde I. Instanz, daß die

Parz.Nr. 271/2

der **EZ. 148**

des Grundbuches der **Katastralgemeinde 10071 Zitternberg**

im Sinne der §§ 14, 15 und 16 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der derzeit geltenden Fassung als

Bauland Wohngebiet

gewidmet ist.

Weiters bestätigt der Bürgermeister, daß die

Parz.Nr. 355/6

der **EZ. 148**

des Grundbuches der **Katastralgemeinde 10071 KG Zitternberg**

im Sinne der §§ 14, 15, 16 und 20 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der derzeit geltenden Fassung als

Grünland Grüngürtel Uferbegleitgrün

gewidmet ist.

(siehe Beilage Flächenwidmungsplan)

Der Bürgermeister:

S. Ederer



2.5. Objektbeschreibung:

Grundbuch 10071 Zitternberg, EZ 148, BG Horn

WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE

GST – Nr. 271/2





ECKDATEN



<u>Bezeichnung:</u>	Wohngebäude mit Nebengebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Baubehörde:</u>	Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zum Umbau des Erdgeschosses sowie Zubau einer Terrasse und eines Rauchfanges vom 22.03.2013 Baubeschreibung vom 16.02.2013 Einreichpläne Bauanzeige vom 08.03.2013
<u>Bauart:</u>	Massivbauweise
<u>Außenanlagen:</u>	Einfriedung vorhanden
<u>Gliederung</u>	
<u>Wohngebäude:</u>	Erdgeschoss Obergeschoss
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Herrn David Pascher, Verpflichteter, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Zentralheizung-Pellets
<u>Sonstiges:</u>	Erdkeller

ERDGESCHOSS

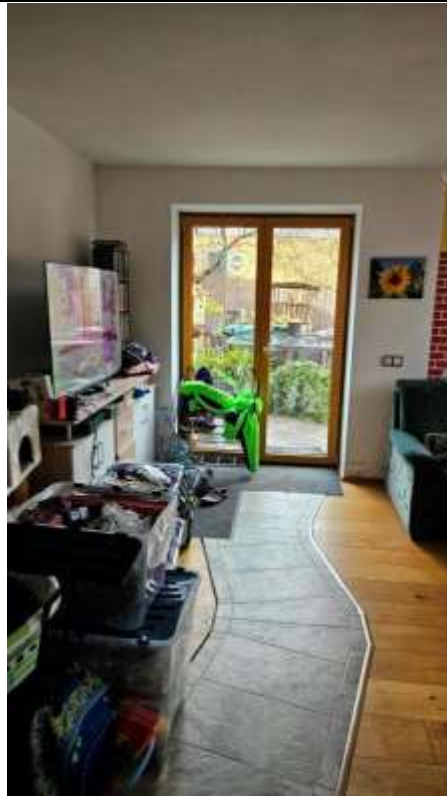
<u>Vorraum:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Flur:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Wohnküche:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Abstellraum:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Badezimmer:</u>	Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, 2 Handwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Ankleide:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>WC:</u>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Hänge - WC

Fotoreihe











OBERGESCHOSS

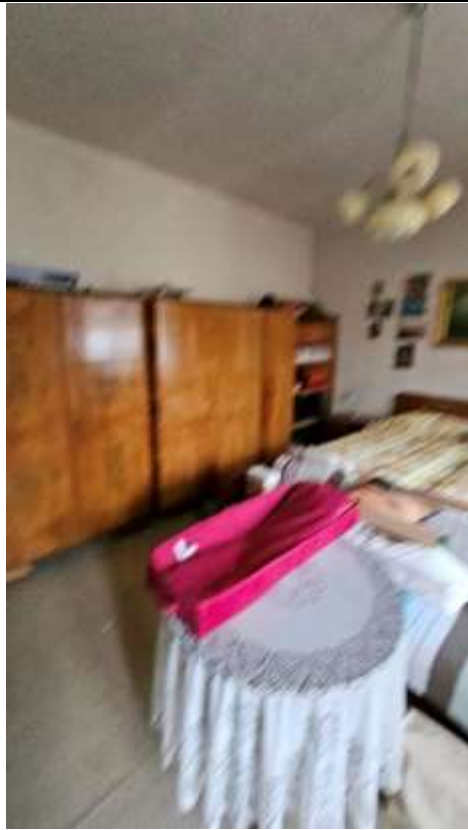
<u>Vorraum:</u>	Bodenbelag, Wände tapeziert, Holzdecke
<u>WC:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke tapeziert, Stand – WC
<u>Flur:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke tapeziert
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke tapeziert
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke tapeziert
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke tapeziert
<u>Küche:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke tapeziert
<u>Badezimmer:</u>	Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne

Fotoreihe









DACHBODEN – UNAUSGEBAUT



Heizraum:



Erdkeller:



NEBENGEBÄUDE





GST – Nr. 355/6



Holzhaus



Lage: beim Wasser

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

2.6. Gesamtzustand:

EZ 148, Grundbuch 10071 Zitternberg, BG Horn, mit den, mit der Adresse 3571 Gars am Kamp, Zitternberg 33, zu erstellen.

GST – Nr. 271/2

Der Gesamtzustand des Wohnhauses ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

GST – Nr. 355/6

Der Gesamtzustand des Holzhauses durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.7. Anschlüsse:

Schriftliche Auskünfte der Marktgemeinde Gars am Kamp vom 25.03.2025

Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Gars am Kamp vom 25.03.2025 wurden die Wasser- und Kanalanschlussgebühren beglichen. Die Aufschließungsabgaben gilt für die Bauklasse I als entrichtet. Bei Neu- oder Zubau ist die Ergänzungsabgabe auf Bauklasse II zu entrichten.

Die Liegenschaft ist an den Kanal angeschlossen und das Wasser wird aus dem eigenen Brunnen bezogen (letzter Wasseruntersuchungsbefund aus 2021 ist in Ordnung).

2.8. Objektgröße:

Grundbuch 10071 Zitternberg, EZ 148, BG Horn

- **Wohnhaus**

Aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und folgende Wohnnutzfläche ermittelt.

Erdgeschoss:	ca. 96 m ²
Obergeschoss	<u>ca. 109 m²</u>
Wohnnutzfläche gesamt:	ca. 205 m²

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

2.9. Baubehörde:

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zum Umbau des Erdgeschosses sowie Zubau einer Terrasse und eines Rauchfanges vom 22.03.2013

Marktgemeinde Gars am Kamp
3571 Gars am Kamp, Hauptplatz 82
Bezirk Horn

Amtsstunden: Montag, Dienstag, Mittwoch von 7,00 Uhr - 15,30 Uhr
Donnerstag von 7,00 Uhr - 16,00 Uhr, Freitag von 7,00 Uhr - 13,00 Uhr

Telefon: 02985 / 22 25
Internet: <http://www.gars.at>

FAX: 02985 / 22 25 - 24
e-mail: gemeinde@gars.at

Zahl: 2013009
Gars am Kamp, am 22.03.2013

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

Bescheid

Herr Pascher David, Zitternberg 48, A-3571 Gars am Kamp

Spruch

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 28.02.2013 und aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 20.03.2013 gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 NÖ Bauordnung 1996 LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, die

Bewilligung

zum Umbau des Erdgeschosses, sowie Zubau einer Terrasse und eines Rauchfanges (zweischlotig)

auf dem Grundstück in Zitternberg 33,
Parz. Nr. 271/2
EZ. 148
KG. Zitternberg

Die Verhandlungsschrift der Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung angeführten Auflagen sind zu erfüllen.

II. An Verfahrenskosten sind zu entrichten:

1. gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2, Tarifpost B/V	€ 207,50
2. gemäß § 1 Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2	€ 55,20
3. gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991	€ 96,20
und Sachverständigergebühren	€ 87,20

Demnach insgesamt € 446,10.

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft des Punktes II. des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Begründung

Zu I.:

1. Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem derzeit gültigen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan), gemäß den Bestimmungen des NÖ. Raumordnungsgesetzes 1976, dem derzeit gültigen Bebauungsplan, nach den Bestimmungen der NÖ. Bauordnung 1996, der NÖ. Bautechnikverordnung 1997 und den sonstigen in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften ergeben.
2. Die erteilten Auflagen sind durch das Gutachten des (der) Sachverständigen begründet.

Zu II.:

1. Für das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde ist der der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 ange-schlossene Tarif (Tarifpost B/V) maßgebend.
Demnach sind für die baubehördliche Bewilligung
zu entrichten.

€ 207,50

Die Verwaltungsabgabe setzt sich folgendermaßen zusammen:

Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung oder den Abbruch von Bauwerken sowie für Veränderungen der Höhenlage des Geländes € 59,00
(Umbau des Erdgeschosses)

Baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschosßfläche € 0,50
mindestens jedoch € 89,50 daher € 89,50
(Zubau einer Terrasse)

Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung oder den Abbruch von Bauwerken sowie für Veränderungen der Höhenlage des Geländes € 59,00
(Zubau eines Rauchfanges - zweischlotig)

2. Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1978 werden die Kommissionsgebühren für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt. An der mündlichen Verhandlung in der Dauer von 2 halben Stunden haben 2 Amtsorgane teilgenommen.
Demnach insgesamt:
Kommissionsgebühr

€ 55,20

3. Gemäß § 76 AVG 1991 sind Barauslagen vom Antragsteller zu ersetzen. Im Ermittlungsverfahren sind diesbezüglich nachstehende Kosten als Barauslagen angefallen:
Bundesgebühren
Sachverständigergebühren (2 halbe Stunden)

€ 96,20
€ 87,20

Rechtsmittelbelehrung

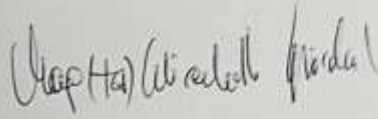
Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung (Übernahme) schriftlich, telegrafisch, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung bei der Marktgemeinde Gars am Kamp Berufung eingebracht werden.

Damit diese Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, hat sie

- diesen Bescheid zu bezeichnen (Datum und Bescheidkennzeichen) und
- einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten (Antrag auf Abänderung oder Aufhebung des Bescheides).

Die Bundesgebühren für die Berufung betragen € 14,30.

Der Bürgermeister:
i.V. Frau Mag. (FH) Gröschel Elisabeth



(Vizebürgermeisterin)

Dieser Bescheid ergeht an den (die) Antragsteller und gleichlautend an:

Grundeigentümer:
Herr Pascher David, Zitternberg 48, A-3571 Gars am Kamp

und sonstige Beteiligte:

Bauführer:
Firma F&S Bauunternehmung Gars/Kamp GmbH, Schillerstraße 163, A-3571 Gars am Kamp

Straßenmeisterei:
Straßenmeisterei Horn, Pragerstraße 38, A-3580 Horn

Anmerkung:

Dem Bescheid an den (die) Antragsteller sind Pläne, Berechnungen und Beschreibungen anzuschließen. Eine Bescheidausfertigung mit Plänen, Berechnungen und Beschreibungen wird seitens der Baubehörde dem Bauführer nach dessen Namhaftmachung ausgehändigt.

Hinzuweisen ist, dass betreffend dieses Bauaktes, laut schriftlicher Mitteilung der Marktgemeinde Gars am Kamp, keine Fertigstellungsanzeige bzw. Benützungsbewilligung vorliegt.

Baubeschreibung vom 16.02.2013

MARKTGEMEINDE GARS AM KAMP

Nr.: BV-2504 ZL 2013003

Bundesgebühr € 3,80

Verwaltungsgebühr € 1,00

Datum: 22.3.2013

Der Bauverordnungsamt 20.3.2013

vorgelegt und mit Bescheid vom

22.3.2013 ZL: 2013003 genehmigt



Uwe (Hr.) Griebel (Prok.)
Gars am Kamp, am 16.02.2013

Bauwerber:
Herr
Pascher David
Zitternberg 33
A-3571 Gars am Kamp

Baubeschreibung

Auf dem Grundstück Nr. 271/2 (EZ 148, KG 10071)

befindet sich das 110 Jahre alte Gebäude, welches bis auf die Decken in Massivbauweise errichtet wurde. Das Haus besteht aus einem Erdkeller, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die Fassade ist im Ockerton grobkörnig verputzt und durch einen weißen glatten Putz strukturiert. Das Erdgeschoss, mit einer BGF von ca. 142 m², ist seit längerer Zeit unbewohnt. Der Bestand ist derzeit in 3 kleine Wohneinheiten mit jeweils einer Küche und einem Zimmer unterteilt.

Hier beabsichtigt der Eigentümer, eine 4-Zi Wohnung mit ca. 105 m² Nutzfläche für sich einzurichten. Der Heizraum ist von außen über eine Brandschutztüre zugänglich. Das Gebäude wird mit Holz, bzw. Pellets beheizt, wofür jeweils ein Rauchfang an der Nordfassade vorgesehen ist, der einen Meter über die Oberkante der Dachhaut führt. Die Innenwände werden gemauert und verputzt, bzw. gefliest. Die Wohnung wird über einen mittig liegenden Gang erschlossen, der über die verglaste Türe zur Küche und zum Hauptzugang eine indirekte natürliche Belichtung erhält. Alle angrenzenden Räume der Wohnung verfügen über eine natürliche Belichtung. Gesamt verfügt die Wohnung über ein WC, ein Badezimmer mit Dusche, ein Schlafzimmer mit Ankleide, eine Küche mit Essbereich mit anschließendem Wohnzimmer inkl. Kachelofen und einem Büro.

Der Bauherr beabsichtigt zudem den Zubau einer überdachten Terrasse, die über eine kleine Grillstelle und ausreichend Sitzgelegenheiten verfügen soll. Die Erschließung erfolgt über das Wohnzimmer bzw. dem Garten. Die Tragkonstruktion der Überdachung besteht aus Fichtenholz (Holzständerkonstruktion mit Kopfbändern), welche über Streifenfundamente auf einer Stahlbetonaufkantung aufgelagert wird. (Dimensionierung und Anzahl lt. Statik). Die Überdachung besteht aus einer Massivholzplatte (z.B. KLH-Platte) die mit 1,8% Neigung das Dachwasser in die innenliegende Rinne mit Längsgefälle leitet. Von hier aus wird das Wasser entlang des Holzstehers in den bestehenden Schacht an der Gebäudeecke geführt. Abgedichtet kann die Platte bspw. mit einer 2-lagigen Bitumenabdichtung werden. Anstelle der Massivholzplatte kann auch eine Holzrahmenunterkonstruktion mit einer Holzlattung im selben Gefälle ausgeführt werden (lt. Statik). Die innenliegende Rinne kann z.B. mit einer Dreischichtplatte verblendet werden. Von außen ist hier somit nur eine filigrane Blechabdeckung (ca. 3cm) sichtbar, den restlichen Blickfang bietet die Holzkonstruktion die weiß lasiert wird, passend zur Fassade. Der Bodenbelag der Terrasse besteht aus Holzdielen, welche bspw. über einen Moosgummi auf einer Aluminiumunterkonstruktion aufgelagert werden. Das Gelände liegt 37cm höher als die Terrasse, dieser Höhenunterschied wird über 3 Stufen ausgeglichen. Die umfassende Stahlbetonaufkantung, die 90cm höher als der Bodenbelag ist, wird mit Natursteinen verkleidet.

F&S
Bauunternehmung
Gars am Kamp GmbH
3571 Gars am Kamp, Schillerstraße 163
Tel. 02985 27200 Fax: 27201

3a.36/13

WALDSCHÜTZ - BUXBAUM
WB Ihre Adresse für **la**
WÄRME und WELLNESS Installateur

A -3730 Eggenburg, Hauptplatz 8 ☎02984/2493, Fax - 20
Internet: www.w-b.at /eMail:wm@w-b.at

An das
Gemeindeamt der Marktgemeinde
Gars/Kamp

Hauptplatz
3571 Gars/Kamp

MARKTGEMEINDE GARS AM KAMP
Nr.: 33/13
Bundesgebühr €
Verwaltungsabgabe € 8,45
Datum: 14.6.13

W/W/M 08.03.2013

ANZEIGEPFLICHTIGES BAUVORHABEN
GEM. § 15 Z 3 NÖ BAUORDNUNG 1996

Betrifft: Pascher David
D. Pascher
Zitternberg 33
3571 Gars/Kamp

Sehr geehrte Damen und Herren !

Gem. § 15 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 zeige ich fristgerecht die Ausführung oben angeführten Bauvorhabens an.

Mit freundlichen Grüßen

Zur Kenntnis genommen am 14.6.2013:
Ulrich Grösel

Beilagen: Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung
Kopie des Prüfberichtes

2.10. Pläne:

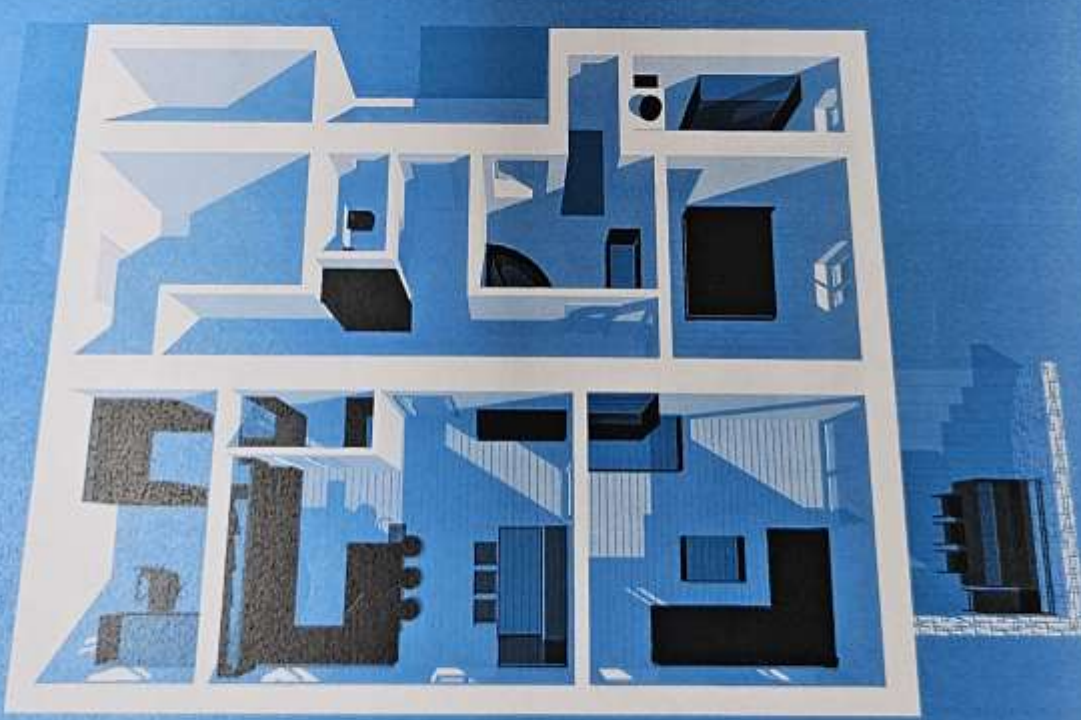
MARKTGEMEINDE GARS AM KAMP
Nr.: BV-RE.104, Zl. 2013009
Bundesgebühr € 7,80
Verwaltungsabgabe €
Datum: 22.3.2013

Der Bauverhandlung am 20.3.2013
vorgelegt und mit Bescheid vom
22.3.2013 Zl.: 2013009 genehmigt.

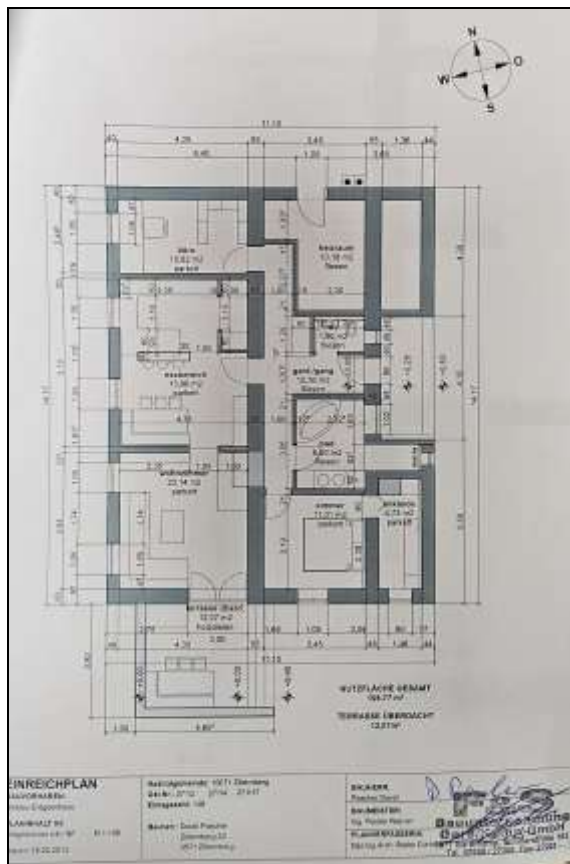
BAUEINGABE

BAUHERR & ADRESSE DES BAUVORHABENS:

PASCHER DAVID
ZITTERNBERG 33
3571 GARS AM KAMP



Gst.Nr 271/2 271/4 271/17 EZ 148 KG 10071



2.11. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegen.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der

Liegenschaft, **B lfd. Nr. 3**, 1/1 Anteil,

an der Liegenschaft **EZ 148, Grundbuch 10071 Zitternberg**, BG Horn, mit den Grundstücksnummern 271/2, 355/6, mit der Adresse 3571 Gars am Kamp, Zitternberg 33

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die

besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.
In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

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

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

3.1.1. Sachwert:

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

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

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

3.1.2. Bodenwert – Bauland

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen in der Marktgemeinde Gars am Kamp durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfasse... 55,50 € | V=2... ^

Vergleichswerte 4/4 **i** **i**
gewählt/gesamt

arithmetisches Mittel 55,50 € **i**
(Wert/m²)

Standardabweichung 13,02 € **i** **i**

Variationskoeffizient 23,5 % **i** **i**

95%-Toleranzintervall 29,99 € - 81,02 € **i**

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²	↑↓
1	Bauland Gars am Kamp 1.727m entfernt	2215/2022	28.07.2022	998 m²	50,00 €	50,00 €	~
2	Bauland Gars am Kamp 1.880m entfernt	1153/2023	06.03.2023	493 m²	75,00 €	75,00 €	^
3	Bauland Gars am Kamp 2.092m entfernt	1849/2023	18.07.2023	721 m²	48,54 €	48,54 €	~
4	Bauland Gars am Kamp 2.092m entfernt	1774/2022	12.07.2022	1.073 m²	48,46 €	48,46 €	~

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 56,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz
mit € 56,- pro m² zur Anwendung gebracht.

EZ 148, Grundbuch 10071 Zitternberg, BG Horn, mit den Grundstücksnummern 271/2, 355/6, mit der Adresse 3571 Gars am Kamp, Zitternberg 33

<u>Bodenwert</u>	
Grundfläche GST - Nr. 271/2	1138 m²
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Wohngebiet)	
à	€ 56,00
	€ 63 728,00
	€ 63 728,00
Anschlusskosten und Anschließungsabgaben pauschal	€ 15 000,00
	€ 78 728,00
Grundfläche GST - Nr. 355/6	44 m²
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Grünland Grüngürtel Uferbegleitgrün)	
à	€ 200,00
	€ 8 800,00
Bodenwert Gesamt	€ 87 528,00
<u>Bauzeitwert</u>	
Baukosten pro m² Wohnnutzfläche	€ 2 700,00
Wohnnutzfläche ca. 205 m²	€ 553 500,00
lineare Alterwertminderung	
gewöhnliche Nutzungsdauer	100 Jahre
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)	
Alter des Gebäudes ca.	50 Jahre
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Umbau- und Zubauarbeiten)	
Wertminderung in	50%
	€ 276 750,00
Abzüglich Investitionsrückstau € 200 pro m²	€ 41 000,00
Bauzeitwert	€ 235 750,00
<u>Sachwert</u>	
Bodenwert	€ 87 528,00
Bauzeitwert	€ 235 750,00
	€ 323 278,00
Nebengebäude, Einfriedung sowie Holzhaus (GST - Nr. 355/6) pauschal bewertet	€ 25 000,00
	€ 348 278,00
Risikoabschlag von 5% aufgrund der nicht vorhandenen Benutzungsbewilligung (siehe Seite 33 im Gutachten) und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit	
	€ 17 413,90
	€ 330 864,10
Gemäß § 7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 15% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Größe und Lage	
	€ 49 629,61
VERKERHSWERT	€ 281 234,49

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

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **B lfd. Nr. 3**, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 148, Grundbuch 10071 Zitternberg**, BG Horn, mit den Grundstücksnummern 271/2, 355/6, mit der Adresse 3571 Gars am Kamp, Zitternberg 33, zum Bewertungsstichtag 15.01.2025 beträgt gerundet:

EUR 281.000,-
(Euro Zweihunderteinundachtzigtausend)



Wien, am 31.03.2025

Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angeichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.