

	<p>Bewirtschaftungskosten zur Verfügung gestellt. Dem Sachverständigen wurden keine Unterlagen, Hinweise oder Informationen über bestehende Bestandverhältnisse (weder an Dritte noch unter den Miteigentümern) übergeben. Aus der Betrachtung des bewertungsgegenständlichen ¼-Anteiles, ist von einer Eigennutzung des, im Hauptgebäude im EG befindlichen Wohnobjektes Top 2 auszugehen. Alle anderen Objekte werden lt. Information des Verpflichteten, von den anderen Miteigentümern (nahezu ausschließlich durch den ½ Miteigentümer selbst) genutzt. Hinsichtlich der Liegenschaft EZ 3004 existiert keine Zuordnungsvereinbarungen; der Garten wird von allen Miteigentümern gemeinschaftlich genutzt.</p> <p><u>Eine solche Nutzung ist für die Bewertung als Sonderregelung zu qualifizieren. Es muss davon ausgegangen werden, dass nach Versteigerung des gegenständlichen Miteigentumsanteiles an einen außenstehenden Dritten (nicht Familienmitglied), eine Änderung der aktuellen Bewirtschaftung vorzunehmen ist.</u></p>	Befundaufnahme
grundbücherl. Lasten	<p>Auf beiden Liegenschaften existieren die gleichen Miteigentumsverhältnisse innerhalb des bestehenden Familienverbandes. Dieser Umstand ist für die Bewertung insofern maßgeblich, als für die Anbindung der Liegenschaft EZ 3004 an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverlauf Martinstrasse) eine privatrechtliche Vereinbarungsgrundlage bestehen muss. Eine Dienstbarkeit, welche eine Zugänglichkeit grundbücherlich sicherstellt, existiert nicht.</p> <p>Die auf der Liegenschaft EZ 267 einverlebte Dienstbarkeit (TZ 1207/1914) hat in Bezug zum bewertungsgegenständlichen ¼-Anteil keine wertrelevante Auswirkung.</p>	Grundbuch

Geschoss	Lage	Zustand	Nutzung	Befundung	kalk. Nfl.
KG		Weinkeller/samt Nebenflächen	allg. Teil	wurde begangen	90,00
Top 1	EG rechts	guter Erhaltungs- u. Ausstattungszustand	durch 1/2 Miteigentümer	wurde nicht begangen	94,00 m²
Top 2	EG links	guter Erhaltungs- u. Ausstattungszustand	durch Verpflichteten	wurde begangen	125,00 m²
EG					219,00 m²
Top 4	OG links	gebrauchter unsanierter Zustand	durch 1/2 Miteigentümer	wurde begangen	125,00 m²
Top 3 (6)	OG rechts	guter Erhaltungs- u. Ausstattungszustand	durch 1/2 Miteigentümer	wurde nicht begangen	94,00 m²
1. OG					219,00 m²
Top 6	OG links	gebrauchter unsanierter Zustand	durch 1/2 Miteigentümer	wurde begangen	94,00 m²
Top 7	OG rechts	gebrauchter unsanierter Zustand	durch 1/2 Miteigentümer	wurde nicht begangen	94,00 m²
2. OG					188,00 m²
DG	teilweise ausgebaut		durch 1/2 Miteigentümer	wurde begangen	180,00 m²
Gesamt					896,00 m²

(Anmerkung: die Vorort befindlichen Top Bezeichnungen stimmen mit den behördlichen Bezeichnungen nicht überein).