

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 73/23f - 12

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 01.02.2024, 14 E 73/23f - 12,
wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
FN 286283f
Am Belvedere 1
1100 Wien

vertreten durch: Mag. Thomas Stenitzer, Mag. Kurt Schick
Rechtsanwälte
Rathausgasse 4
2136 Laa an der Thaya

Verpflichtete Partei: Sarah Pietsch
geboren am 01.09.1988
22145 Hamburg
Nordlandweg 32/Wnr. 1, Deutschland

Wegen: € 46.087,02 samt Anhang
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert, **Bld. Nr. 7, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 50, Grundbuch 06021 Großschweinbarth**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .106, zu erstellen.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 01.02.2024 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 7, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 50, Grundbuch 06021 Großschweinbarth**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .106,

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 23.04.2024 (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 der **EZ 50, GST – Nr. .106, GB 06021 Großschweinbarth** am 23.04.2024 von 09:00 Uhr bis 09:25 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieher
2. Schlosser
3. Herr Mag. Thomas Stenitzer
4. 2 Zeugen
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Bauanzeige vom 04.07.2002

1.5.4. Bauanzeige vom 07.04.2004

1.5.5. Baubefund – Rauchfangkehrer – vom 08.10.2004

1.5.6. Fotos

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass bei der Befundaufnahme am 23.04.2024 nicht eruiert werden konnte, ob das bewertungsgegenständliche Presshaus vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen

Rückstände

Laut Rückstandsausweis der Marktgemeinde Groß-Schweinbarth bzw. laut übermittelter Vorschreibung (1. Quartal 2024) sowie laut Auskunft der Marktgemeinde Groß-Schweinbarth vom 22.05.2024 beträgt der aktuelle Rückstand (inklusive der Vorschreibung für das 2. Quartal 2024) betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft gesamt € 3.452,08.

Rückstandsausweis der Marktgemeinde Groß-Schweinbarth vom 12.12.2023



Marktgemeinde Groß-Schweinbarth
Hauptplatz 1, 2221 Groß-Schweinbarth
UID: ATU16239508

Homepage: www.gross-schweinbarth.gv.at
E-Mail: gemeinde@gross-schweinbarth.gv.at
Telefon: 02289/2302
Fax: 02289/2302-4

Absender: Marktgemeinde Groß-Schweinbarth, 2221 Groß-Schweinbarth

Frau
Sarah Pietsch
Nordlandweg 32, Wnr.1
22145 Hamburg
BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

RÜCKSTANDSAUSWEIS

Datum: 12.12.2023
Kundennummer: 81006

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Keller 015, Am Königsberg, 2221 Groß-Schweinbarth						
Bereitstellungs	06.10.2015	13,20	90	1/2/1	2113	06.10.2015
Bereitstellungs	06.10.2015	82,83	90	1/2/1	2113	06.10.2015
Kanalbenutzungsgebühr 4. Qu. 2015	15.11.2015	79,79	90	1/92/1	2240	27.10.2015
Bereitstellungsgebühr 4. Qu. 2015	15.11.2015	13,20	90	1/2/1	2240	27.10.2015
Bereitstellungsgebühr 1. Qu. 2016	15.02.2016	13,20	90	1/2/1	132	22.01.2016
Kanalbenutzungsgebühr 1. Qu. 2016	15.02.2016	79,79	90	1/92/1	132	22.01.2016
Kanalbenutzungsgebühr 2. Qu. 2016	15.05.2016	79,79	90	1/92/1	889	26.04.2016
Grundsteuer B 2016	15.05.2016	3,25	90	1/6/1	889	26.04.2016
Bereitstellungsgebühr 2. Qu. 2016	15.05.2016	13,20	90	1/2/1	889	26.04.2016
Kanalbenutzungsgebühr 3. Qu. 2016	15.08.2016	79,79	90	1/92/1	1626	26.07.2016
Bereitstellungsgebühr 3. Qu. 2016	15.08.2016	13,20	90	1/2/1	1626	26.07.2016
Bereitstellungsgebühr 4. Qu. 2016	15.11.2016	13,20	90	1/2/1	2377	24.10.2016
Kanalbenutzungsgebühr 4. Qu. 2016	15.11.2016	79,79	90	1/92/1	2377	24.10.2016
Kanalbenutzungsgebühr 1. Qu. 2017	15.02.2017	79,79	90	1/92/1	150	24.01.2017
Bereitstellungsgebühr 1. Qu. 2017	15.02.2017	13,20	90	1/2/1	150	24.01.2017
Kanalbenutzungsgebühr 2. Qu. 2017	15.05.2017	79,79	90	1/92/1	828	24.04.2017
Grundsteuer B 2017	15.05.2017	3,25	90	1/6/1	828	24.04.2017
Bereitstellungsgebühr 2. Qu. 2017	15.05.2017	13,20	90	1/2/1	828	24.04.2017
Bereitstellungsgebühr 3. Qu. 2017	15.08.2017	13,20	90	1/2/1	1527	26.07.2017
Kanalbenutzungsgebühr 3. Qu. 2017	15.08.2017	79,79	90	1/92/1	1527	26.07.2017
Kanalbenutzungsgebühr 4. Qu. 2017	15.11.2017	79,79	90	1/92/1	2077	24.10.2017
Bereitstellungsgebühr 4. Qu. 2017	15.11.2017	13,20	90	1/2/1	2077	24.10.2017
Kanalbenutzungsgebühr 1. Qu. 2018	15.02.2018	79,79	90	1/92/1	125	25.01.2018
Bereitstellungsgebühr 1. Qu. 2018	15.02.2018	13,20	90	1/2/1	125	25.01.2018
Bereitstellungsgebühr 2. Qu. 2018	15.05.2018	13,20	90	1/2/1	690	24.04.2018
Grundsteuer B 2018	15.05.2018	3,25	90	1/6/1	690	24.04.2018
Kanalbenutzungsgebühr 2. Qu. 2018	15.05.2018	79,79	90	1/92/1	690	24.04.2018
Kanalbenutzungsgebühr 3. Qu. 2018	15.08.2018	79,79	90	1/92/1	1312	18.07.2018
Bereitstellungsgebühr 3. Qu. 2018	15.08.2018	13,20	90	1/2/1	1312	18.07.2018
Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2018	15.11.2018	13,20	90	1/2/1	1913	24.10.2018
Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2018	15.11.2018	79,79	90	1/92/1	1913	24.10.2018
Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2019	15.02.2019	79,79	90	1/92/1	147	22.01.2019
Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2019	15.02.2019	13,20	90	1/2/1	147	22.01.2019
Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2019	15.05.2019	13,20	90	1/2/1	845	25.04.2019
Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2019	15.05.2019	79,79	90	1/92/1	845	25.04.2019
Grundsteuer B 2019	15.05.2019	3,25	90	1/6/1	845	25.04.2019
Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2019	15.08.2019	79,79	90	1/92/1	1088	15.07.2019
Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2019	15.08.2019	13,20	90	1/2/1	1088	15.07.2019
Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2019	15.11.2019	13,20	90	1/2/1	1649	29.10.2019
Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2019	15.11.2019	79,79	90	1/92/1	1649	29.10.2019
Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2020	15.02.2020	13,20	90	1/2/1	171	29.01.2020
Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2020	15.02.2020	79,79	90	1/92/1	171	29.01.2020
Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2020	15.05.2020	13,20	90	1/2/1	592	06.05.2020
Grundsteuer B 2020	15.05.2020	3,25	90	1/6/1	592	06.05.2020

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2020	15.05.2020	79,79	90	1/92/1	592	06.05.2020
Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2020	15.08.2020	13,20	90	1/2/1	967	22.07.2020
Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2020	15.08.2020	79,79	90	1/92/1	967	22.07.2020
Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2020	15.12.2020	79,79	90	1/92/1	1404	06.11.2020
Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2020	15.12.2020	13,20	90	1/2/1	1404	06.11.2020
Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2021	15.02.2021	13,20	90	1/2/1	88	22.01.2021
Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2021	15.02.2021	79,79	90	1/92/1	88	22.01.2021
Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2021	15.05.2021	79,79	90	1/92/1	553	26.04.2021
Grundsteuer B 2021	15.05.2021	3,25	90	1/6/1	553	26.04.2021
Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2021	15.05.2021	13,20	90	1/2/1	553	26.04.2021
Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2021	15.08.2021	79,79	90	1/92/1	1089	26.07.2021
Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2021	15.08.2021	13,20	90	1/2/1	1089	26.07.2021
Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2021	15.11.2021	79,79	90	1/92/1	1606	22.10.2021
Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2021	15.11.2021	13,20	90	1/2/1	1606	22.10.2021
Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2022	15.02.2022	79,79	90	1/92/1	140	03.02.2022
Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2022	15.02.2022	13,20	90	1/2/1	140	03.02.2022
Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2022	15.05.2022	79,79	90	1/92/1	651	27.04.2022
Grundsteuer B 2022	15.05.2022	3,25	90	1/6/1	651	27.04.2022
Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2022	15.05.2022	13,20	90	1/2/1	651	27.04.2022
Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2022	15.08.2022	13,20	90	1/2/1	1213	20.07.2022
Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2022	15.08.2022	79,79	90	1/92/1	1213	20.07.2022
Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2022	15.11.2022	13,20	90	1/2/1	1884	02.11.2022
Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2022	15.11.2022	79,79	90	1/92/1	1884	02.11.2022
Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2023	15.02.2023	13,20	90	1/2/1	120	30.01.2023
Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2023	15.02.2023	79,79	90	1/92/1	120	30.01.2023
Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2023	15.05.2023	13,20	90	1/2/1	747	26.04.2023
Grundsteuer B 2023	15.05.2023	3,25	90	1/6/1	747	26.04.2023
Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2023	15.05.2023	79,79	90	1/92/1	747	26.04.2023
Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2023	15.08.2023	13,20	90	1/2/1	1457	19.07.2023
Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2023	15.08.2023	79,79	90	1/92/1	1457	19.07.2023
Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2023	15.11.2023	13,20	0	1/2/1	2302	18.10.2023
Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2023	15.11.2023	79,79	0	1/92/1	2302	18.10.2023
Gesamtrückstand an Abgaben Nebengebühren		3.190,70 0,00				
Gesamtsumme inklusive USt		3.190,70			76 Rückstände	

Dieser Rückstandsausweis unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszug mehr und ist vollstreckbar.

Es wird hiermit die Rechtskraft, Exekutionsfähigkeit und Berechtigung zur Eintreibung obiger Abgaben auf Grund des Finanzausgleichsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung bestätigt.

Die Bürgermeisterin

Mag. Marianne Rickl-List

Vorschreibung 1. Quartal 2024 - Marktgemeinde Groß-Schweinbarth vom 18.01.2024



Marktgemeinde Groß-Schweinbarth
Hauptplatz 1, 2221 Groß-Schweinbarth
UID: ATU16239808

Homepage: www.gross-schweinbarth.gv.at
E-Mail: gemeinde@gross-schweinbarth.gv.at
Telefon: 02289/2302
Fax: 02289/2302-4

Rechnungsnummer: 0 2144 728
Datum: 18.01.2024
Kundennummer: 81006

Absender: Marktgemeinde Groß-Schweinbarth, 2221 Groß-Schweinbarth

Frau
Sarah Pietsch
Nordlandweg 32, Wnr.1
22145 Hamburg
BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis
spätestens 15.02.2024 einzahlen.

Vorschreibung 1. Quartal 2024

Seite: 1 von 1

Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt
Keller 015, Am Königsberg, 2221 Groß-Schweinbarth				
Kanalbenutzungsgebühr	01.01.2024-31.03.2024	Schmutzwasser (+10%RW) 66,76 m ² x 4,345, davon 1/4	72,54	10 %
Bereitstellungsgebühr	01.01.2024-31.03.2024	Bereitstellungsgebühr, KJAM KOENIGSBERG 1 x 3 m ² x 16,00, davon 1/4	12,00	10 %
10,00 % netto	84,54	Ust-Betr.	8,45	
			Vorschreibungsbetrag - Netto	84,54
			* Vorschreibungsbetrag - Ust	8,45
			Vorschreibungsbetrag - Brutto	92,99
			+ Rückstand (Zahlungen berücksichtigt bis 18.01.2024)	72,15
			Gesamtbetrag	165,14 EUR

Die Bürgermeisterin Mag. Marianne Rickl-List.

**ZAHLUNGSANWEISUNG
AUFTRAGSBESTÄTIGUNG**

EmpfängerInName/Firma Marktgemeinde Groß-Schweinbarth	
IBANEmpfängerIn AT31 3295 1000 0430 0018	
BIC(SWIFT-Code) der Empfängerbank RLNWATWWDF	
EUR	Betrag Cent 165,14
Zahlungsreferenz 002144000728	
IBANKontoinhaberIn/AuftraggeberIn	
Verwendungszweck Vorschreibung 1. Quartal 2024 Kdn-Nr.: 81006 Re-Nr.: 0 2144 728	

AT

Raiffeisenbank Wolkersdorf - Auerthal eGen

ZAHLUNGSANWEISUNG

EmpfängerInName/Firma Marktgemeinde Groß-Schweinbarth, 2221 Groß-Schweinbarth, Hauptplatz 1	
IBANEmpfängerIn AT31 3295 1000 0430 0018	
BIC(SWIFT-Code) der Empfängerbank RLNWATWWDF	Kann bei Zahlungen innerhalb EU/EWR entfallen
EUR	Betrag Cent 165,14
002144000728	
Verwendungszweck wird bei ausgefüllter Zahlungsreferenz nicht an EmpfängerIn weitergeleitet Vorschreibung 1. Quartal 2024 Kdn-Nr.: 81006, Re-Nr.: 0 2144 728	
Bei Online-Zahlung tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein: 002144000728	
IBANKontoinhaberIn/AuftraggeberIn Sarah Pietsch	
KontoinhaberIn/AuftraggeberInName/Firma Sarah Pietsch	
006	
00000016514< 30+	
Unterschrift Zeichnungsberechtigter	

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 02.02.2024

KATASTRALGEMEINDE 06021 Großschweinbarth	EINLAGEZAHL 50
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf	

Letzte TZ 10393/2023	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
.106 Bauf.(10)	61
Legende:	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
***** A2 *****	
4 a 11580/1993 Aufstellung Gst 2331/3 (Z-Verf. Groß-Schweinbarth)	
6 a gelöscht	
***** B *****	
7 ANTEIL: 1/1	
Sarah Pietsch	
GEB: 1988-09-01 ADR: Wittekindstraße 11, 12103 Berlin, Deutschland,	
Deutschland	
a 7633/2023 Einantwortungsbeschluss 2017-03-24 Eigentumsrecht	
***** C *****	
2 a 8557/2007 Pfandurkunde 2007-09-25	
PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	
c 1332/2018 Hypothekarklage wegen EUR 46.087,02 s.A.	
(12C 316/18p)	
5 a 8398/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
Hereinbringung von vollstr EUR 46.087,02	
samt 5,798 % Z pro Jahr aus EUR 46.087,02 seit 2018-01-12	
Kosten EUR 4.743,36	
samt 4 % Z pro Jahr aus EUR 4.743,36 seit 2018-11-19	
Antragskosten EUR 1.522,16	
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	
(FN 286283f) (14 E 73/23f)	
6 a 10393/2023 Rückstandsausweis 2023-12-12	
PFANDRECHT	vollstr. EUR 3.262,85
Kosten EUR 240,84	
Antragskosten EUR 163,-- für Marktgemeinde	
Groß-Schweinbarth (13 E 3724/23k)	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Abbildung 3:

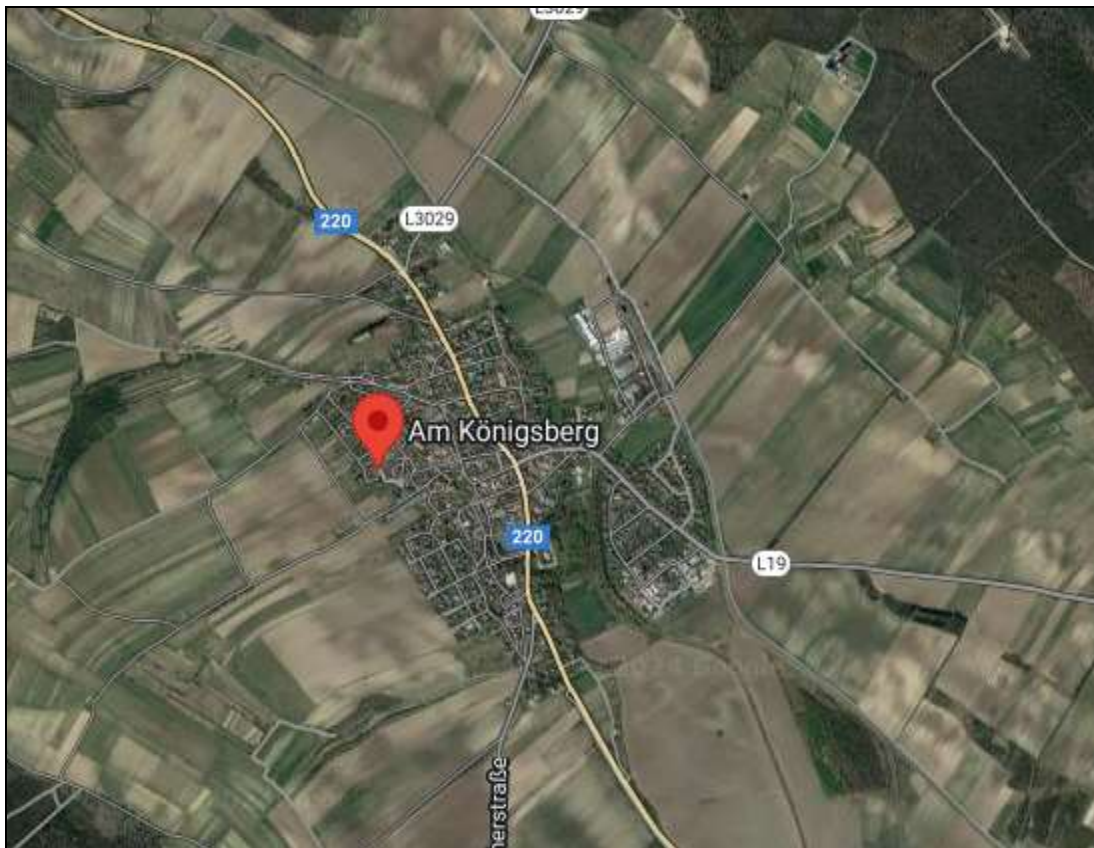
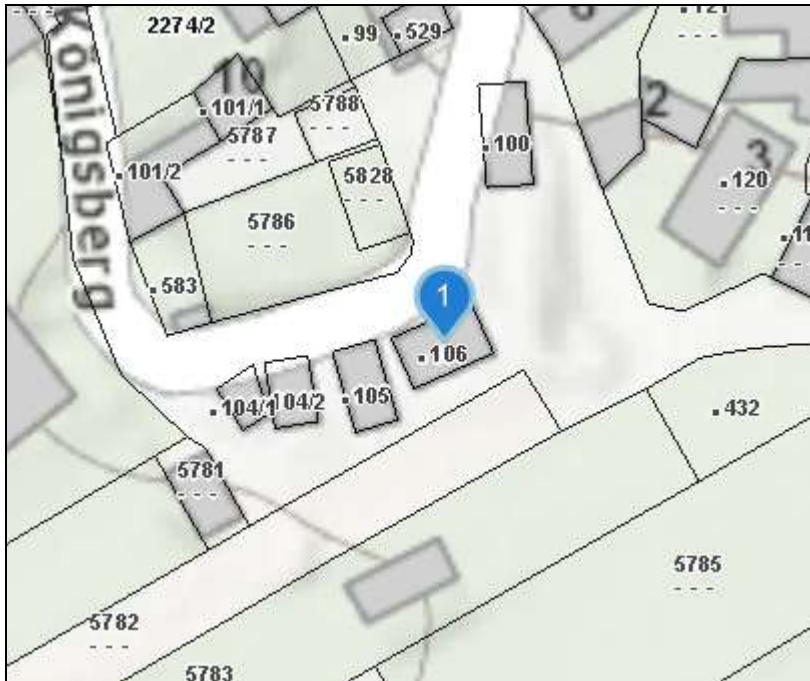


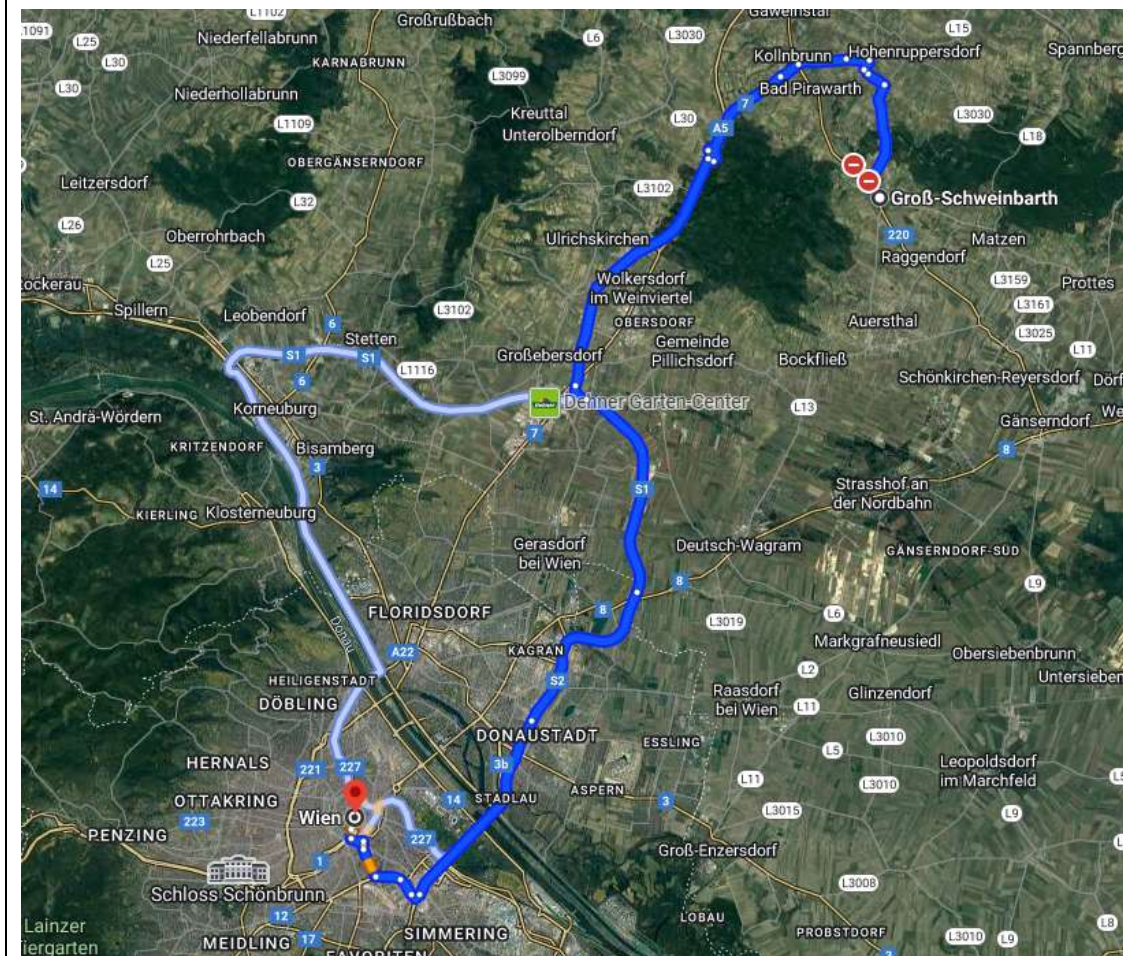
Abbildung 4 – GST – Nr. .106



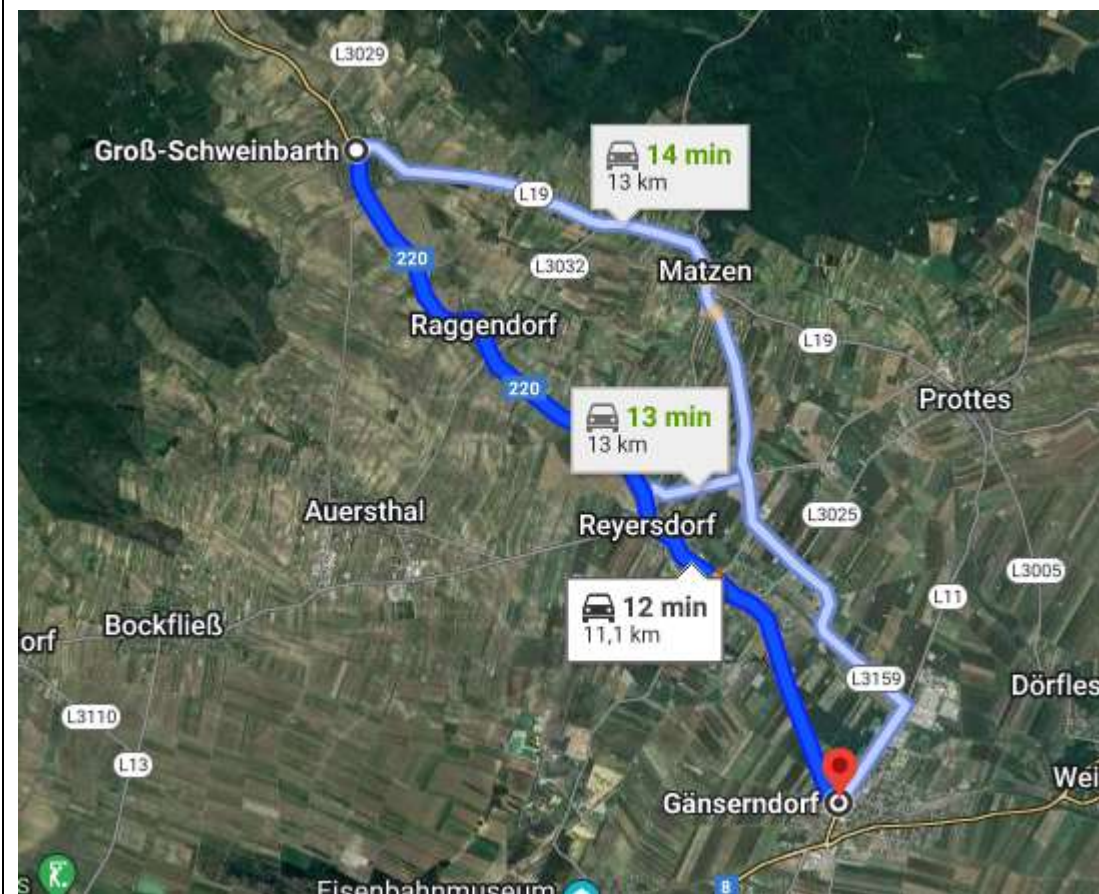
Abbildung 5 – GST – Nr. .106



Verkehrsanbindung nach Wien



Verkehrsanbindung nach Gänserndorf



Groß-Schweinbarth ist eine Marktgemeinde mit 1342 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2023) im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich.

Lage von Groß-Schweinbarth im Bezirk Gänserndorf



2.2. Bebaubarkeit:

Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Groß-Schweinbarth vom 10.04.2024 ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. .106 Baulandsondergebiet Kellergasse

E-Mail vom 10.04.2024

Betreff: AW: Bezirksgericht Gänserndorf, Auskunft Flächenwidmung GST - Nr. .106
Von: Marktgemeinde Groß-Schweinbarth <gemeinde@gross-schweinbarth.gv.at>
Datum: 10.04.2024, 08:33
An: Hirschler Immobilien <office@hirschler-immobilien.at>

Sehr geehrter Herr Schwab,

das GST-Nr. .106 ist als Baulandsondergebiet Kellergasse gewidmet.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Stefan Cerwinka, MA
Amtsleitung

Marktgemeinde Groß-Schweinbarth
Hauptplatz 1
2221 Groß-Schweinbarth

Tel. 02289/2302-11, Fax 02289/2302-4
Mobil: 0699/11 76 91 41
www.gross-schweinbarth.gv.at
s.cerwinka@gross-schweinbarth.gv.at

2.3. Objektbeschreibung:

Bld. Nr. 7, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 50, Grundbuch 06021**
Großschweinbarth, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .106,

Ehemaliges Presshaus

Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Baubehörde: Bauanzeige vom 04.07.2002

Bauanzeige vom 07.04.2004

Baubefund – Rauchfangkehrer – vom 08.10.2004

Hinzuweisen ist, dass nach Einsicht in den Bauakt der
Marktgemeinde Groß-Schweinbarth das ursprüngliche Baujahr
des Presshauses nicht eruiert werden konnte.

Räumlichkeiten „Erdgeschoss“: 1 Räumlichkeit , Küchenzeile, Einzelofen-
Zugang zu einer Kellerröhre
sowie zum Dachboden



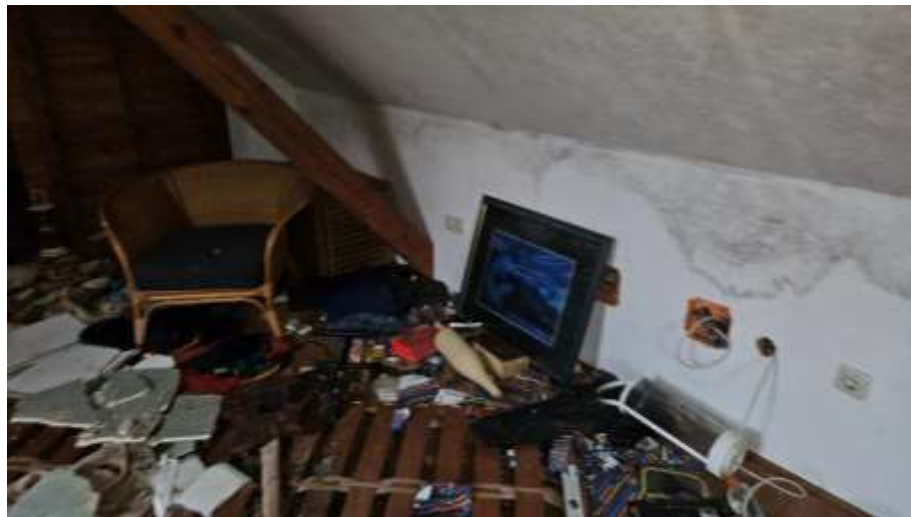
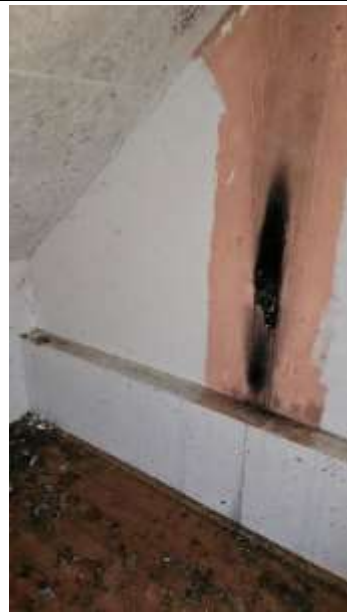


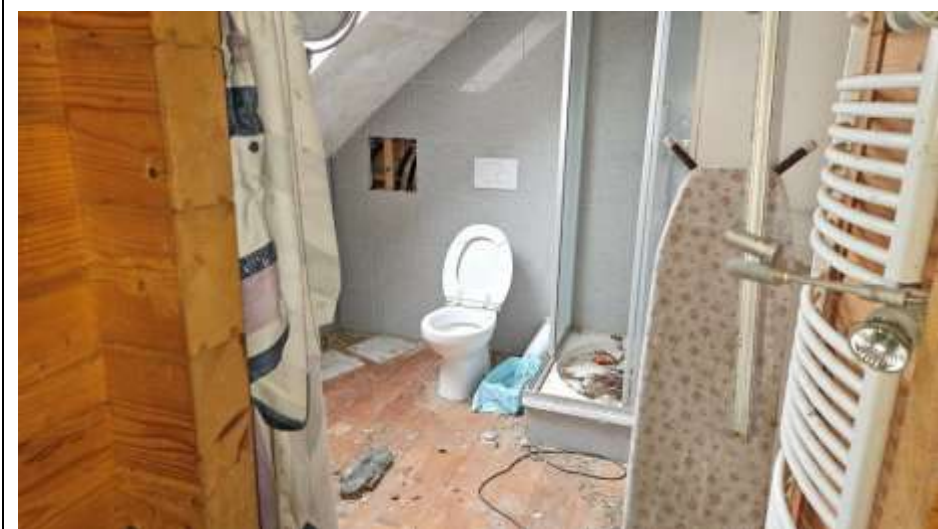
Kellerröhre



Dachboden:

1 Zimmer – 1 Badezimmer: Dusche, Stand – WC,
Handwaschbecken; Abstellraum







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

2.4. Gesamtzustand:

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

- Diverse Schäden durch Schimmelbefall fest zu stellen am Dachboden



- Dach – Innenkonstruktion zum Teil nicht vorhanden



- Brandschaden in einem Bereich



- Hinzuweisen ist, dass diverse Gegenstände bzw. Gerümpel abgelagert wurden. Die Kosten einer etwaigen Entsorgung wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.

2.5. Anschlüsse:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Groß-Schwinbarth ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an folgende öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

- Wasser
- Kanal
- Strom

2.6. Objektgröße:

Aufgrund nicht vorhandener Pläne wurde das Presshaus durch den Sachverständigen neu vermessen und folgende Flächen ermittelt.

- Räumlichkeit Erdgeschoss: ca. 42 m²
- Räumlichkeiten Dachboden: ca. 35 m²
- Kellerröhre: ca. 33 m²

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

2.7. Baubehörde:

Bauanzeige vom 04.07.2002

BAUANZEIGE
Ansuchen

7. 20/2002

BUNDESABGABE
IN HÖHE VON
€ 13.000,00 entrichtet

Als Eigentümer des Objektes .106, EZ 50, KG Gross Schweinbarth suche ich um die Zustimmung der Gemeinde zum Vorhaben der Renovierung des Presshauses in Gross-Schweinbarth, Am Königsberg an.

Das Presshaus soll in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben. Damit soll seiner Bedeutung als altes Kulturgut dieser Region Rechnung getragen werden.

A Erneuerung des Dachstuhles und der Dacheindeckung
Die absolute Höhe des Gebäudes wird beibehalten. Die Dacheindeckung ist mit rotem Dachziegelwerk geplant.
Auf der rückseitigen Dachfläche ist der Einbau von 2 Dachflächenfenstern, sowie an den Giebelseiten jeweils 2 kleine, der Umgebung angepasste Fenstern geplant. Dadurch kann der Dachraum als Stauraum genutzt werden kann.

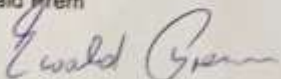
B Installation einer Toilette
Sowohl Kanal- als auch Wasseranschluss sind innenliegend. Der Toilettbereich wird durch eine Holzkonstruktion optisch vom restlichen Bereich des Presshauses abgetrennt.


C Fenster und Türen
Anstelle der gegenwärtigen, asymmetrischen Fensteröffnungen sollen zwei, den lokalen Gegebenheiten entsprechenden Fenster in symetrischer Anordnung eingebaut werden.
Die Tür wird nach Austausch der Beschläge und Auftragen eines Neuanstriches wiederverwendet.

D Erneuerung der Fassade
Die Fassade wird nach Auftragen eines neuen Verputzes und eines Neuanstriches renoviert. Die vorhandenen Dachrinnen werden nach der Demontage renoviert, mit einem neuen Anstrich versehen und wiederverwendet.

Die notwendigen Zimmermannsarbeiten werden entsprechend dem Kostenvoranschlag vom 14.06.2002 von der Fa. Binder Ges.m.b.H., Hohenruppersdorf 252 durchgeführt.

Gross Schweinbarth
04.07.2002

Ewald Prem




Thomas Rotter
Budinskygasse 4
1190 Wien
Zl. 08/2004

BUNDEGABGABE
IN HÖHE VON
€ 13,- entrichtet

Bauanzeige:

über die beabsichtigte Ausführung des folgenden, nicht bewilligungspflichtigen Vorhabens am
Preßhaus in Gross-Schweinbarth, am Königsberg, Grdst. Nr. 106, EZ 50, KG Gross-
Schweinbarth.

Das Presshaus soll in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben
Damit soll seiner Bedeutung als altes Kulturgut dieser Region Rechnung getragen werden.

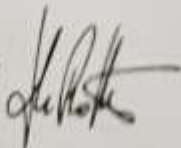
- A. Fenster und Türen: Anstelle der gegenwärtigen, asymmetrischen Fensteröffnungen sollen zwei, den lokalen Gegebenheiten entsprechende Fenster in symmetrischer Anordnung eingebaut werden. Die Tür wird nach Austausch von Beschlägen und Auftragen eines Neuanstriches wiederverwendet. Im Bereich der beiden Giebelseiten jeweils 2 kleine der Umgebung angepasste Fenster geplant. Weiters Installation von 2 Dachflächenfenster vorderseitig und 2 Dachflächenfenster rückseitig.
- B. Kaminabzug: Nach Rücksprache mit dem Rauchfangkehrermeister Wagner wird ein Kamin auf der Rückseite des Presshauses aufgebaut. Dieser wird erst nach einer Prüfung durch den Rauchfangkehrermeister in Betrieb genommen. Den Rauchfangkehrerbefund lege ich ehestmöglich vor.
- C. Installation einer Toilette und einfacher Duschkmöglichkeit; sowohl Kanal- als auch Wasseranschluss sind innenliegend. Der Toilettenbereich wird durch eine Holzkonstruktion optisch vom restlichen Bereich des Presshauses abgetrennt.
- D. Erneuerung der Fassade: Die Fassade wird nach Auftragen eines neuen Verputzes und eines Neuanstriches renoviert. Auch innenseitig ist der Verputz des Gebäudes teilweise auszubessern.

Es ist mir bekannt, dass mit der Ausführung der Arbeiten erst 4 Wochen nach Erstattung dieser Bauanzeige begonnen werden darf, sofern die Baubehörde nicht binnen 4 Wochen die Vorlage weiterer Unterlagen fordert, oder die Ausführung dieser Arbeiten bescheidmäßig untersagt.

Ich bin Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes

Gross-Schweinbarth
07.04.2004

Thomas Rotter



Baubefund – Rauchfangkehrer – vom 08.10.2004

Ing. Wilhelm Wagner
 Bez. Rauchfangkehrermeister
 Spannbergerstraße 21
 2243 Matzen
 Tel. 022892366 Fax 022892368-4

An die
 © NÖ RL-Landesleistung
 Marktgemeinde Gr.Schweinbarth

BAUBEFUND

304-w140

Herr/Frau:
Rotter Thomas
Am Königberg - Presshaus
2221 Groß Schweinbarth



Nach Abschluss der Bauarbeiten wurden entsprechend der NÖ Bauordnung, der NÖ Bautechnikverordnung, NÖ Feuerwehrgesetzes sowie der einschlägigen Ö-Normen und Technischen Richtlinien folgender Fänge und Verbindungsstücke überprüft.
 Bei Zentralheizungen (auch Außenwandgeräte) ab 11 kW ist alle 2 Jahre eine Abgasmessung (NÖ BO §14) vorgeschrieben.

Fänge:

Anzahl der Fänge	Lichte Weite cm	Fangart gem. ÖNORM B5200	Fangsystem U=Unterdruck OF=Überdruck	Material des Innenrohrs	Ausführungsart FEH/FU	Fangsohle
1	Ø 18,0cm	Rauchfang	U	Schamotte	FEH	KG

Beurteilung Verbindungsstück: noch keine Feuerstätte vorhanden.

Beurteilung:

Der freie Querschnitt des Fanges ist vorhanden.
 Die Betriebsdichtheit des Rauchfanges (Abgasfanges) ist gegeben.
 Der bauliche Zustand des Fanges ist in Ordnung.
 Die Brandschutzabstände zu brennbaren Bauteilen, soweit einsehbar, sind gegeben.

Letzte Überprüfung des Objektes:	08.10.2004
Die Überprüfung ergab :	KEINE MÄNGEL

*Die Beurteilung der Fänge bezieht sich auf eine rein optische und messtechnische Überprüfung.
 Änderungen nach der letzten Überprüfung sind dem Rauchfangkehrer schriftlich zu melden.
 Fänge die länger als ein Jahr nicht benutzt werden, sind vor ihrer ersten Wiederbenützung von zuständigen Rauchfangkehrermeister auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
 Benützte Rauch- und Abgasfänge die im Unterdruck betrieben werden, sind alle zehn Jahre auf Betriebsdichtheit zu überprüfen.
 Fänge im Überdruckbetrieb sind alle fünf Jahre auf ihre Leckrate zu überprüfen.*

THOMAS ROTTER
 Geprüfter Versicherungsmakler

- Rabat Versicherer
- Kollektiv Versicherer
- Verschieden Versicherer

0699/1 30 18 187
 thomas.rotter@tchello.at

+43/1 36 78 800
 www.thomas-rotter.at

A-1190 Wien, Rudolfsplatz 4

ING. WILHELM WAGNER
 Bez. Rauchfangkehrermeister
 2243 MATZEN, Spannbergstr. 21
 Tel. 02289 2366

2.8. Allgemeines:

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

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Bld. Nr. 7, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 50, Grundbuch 06021**
Großschweinbarth, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .106,

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 Groß-Schweinbarth durchgeführt wurden.



 Zusammenfassende Statistik	94,33 € V=57 %	
Vergleichswerte gewählt/gesamt	3/3	 
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	94,33 €	
Standardabweichung	54,17 €	 
Variationskoeffizient	57,4 %	 
95%-Toleranzintervall	0,00 € - 200,50 €	

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis kor. / m²	
1	Bauland Großschweinbath 496m entfernt	6173/2022	09.06.2022	801 m²	74,91 €	74,91 €	↔
2	Bauland Großschweinbath 410m entfernt	8059/2021	24.08.2021	571 m²	52,54 €	52,54 €	↔
3	Bauland Großschweinbath 304m entfernt	3061/2023	30.03.2023	1.347 m²	155,53 €	155,53 €	^

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) – für Bauland – Wohngebiet von ca.: **€ 94,- pro m²**

Bauland – Wohngebiet	€ 94,00
Abschlag von 30% aufgrund Der Widmung „Baulandsondergebiet Kellergasse“	<u>€ 28,20</u>
	€ 65,80

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz
mit € 66,- pro m² zur Anwendung gebracht.

**Blfd. Nr. 7, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 50, Grundbuch 06021
Großschweinbarth, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .106,**

Bodenwert			
Grundfläche GST - Nr. .106	61 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Baulandsondergebiet Kellergasse)			
à	€ 66,00		
		€	4 026,00
Bodenwert		€	4 026,00
Bauzeitwert Presshaus			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	1 700,00
Nutzfläche ca.	77 m ²	€	130 900,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	60 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in	75%	€	98 175,00
		€	32 725,00
Investitionsrückstau angenommen € 250 pro m ²		€	19 250,00
Bauzeitwert Gesamt		€	13 475,00
Sachwert			
Bodenwert		€	4 026,00
Bauzeitwert		€	13 475,00
		€	17 501,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 30% aufgrund der derzeit geringen Nachfrage nach ehemaligen Presshäusern mit hohem Investitionsrückstau			
		€	5 250,30
		€	12 250,70
Verkehrswert		€	12 250,70

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

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 7, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 50, Grundbuch 06021 Großschweinbarth**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .106, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindegkonto**, zum Bewertungsstichtag 23.04.2024 beträgt gerundet:

EUR 12.000,-
(Euro Zwölftausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 7, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 50, Grundbuch 06021 Großschweinbarth**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .106, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindegkonto**, zum Bewertungsstichtag 23.04.2024 beträgt gerundet:

EUR 8.500,-
(Euro Achttausendfünfhundert)



Wien, am 27.05.2024

Anmerkung:

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

Rückstände

Laut Rückstandsausweis der Marktgemeinde Groß-Schweinbarth bzw. laut übermittelter Vorschreibung (1. Quartal 2024) sowie laut Auskunft der Marktgemeinde Groß-Schweinbarth vom 22.05.2024 beträgt der aktuelle Rückstand (inklusive der Vorschreibung für das 2. Quartal 2024) betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft gesamt € 3.452,08.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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