



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 18.05.2023

Herrn
Mag. Harald OPPECK
Öffentlicher Notar, als Gerichtskommissär

Hauptplatz 3
2070 Retz

1 A 441/22v

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit e-mail Auftrag vom 02.03.2023 wurde ich als Sachverständiger in der Verlassenschaftssache nach



bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert des Hälfteanteiles der Liegenschaften in 2070 Obernalb, Hornerstraße 7, Parz. Nr. 123 und 2070 Obernalb, Parz. Nr. 1011/3, 1417, 1418, 1419 und 1420, je EZ 1819, GB 18116 Obernalb, BG Hollabrunn, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 23.03.2023 in der Zeit von rd 14.50 Uhr bis 16.15 Uhr im teilweisen Beisein von

- Herrn Jochen Bauer LL.M.
- Herrn SV Harald Frey
- Herrn Florian Wedl
- Frau Dagmar Wedl und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Retz

Erhebungen am Realitätenmarkt

Telefongespräch mit der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn

Telefongespräch mit Herrn Dr. Calice

Bewertungstichtag:

Sterbetag von Herrn Günter Karl Wedl, 05.10.2022

I. B E F U N D:

A) 2070 Obernalb, Hornerstraße 7, Parz. 123, EZ 1819:

Zu bewertendes Objekt:

Altes Wohnhaus und Nebenräume

Es handelt sich um eine ehemals teilweise landwirtschaftlich genutzte Bebauung
Bewertungsgegenständlich ist der Hälfteanteil (es handelt sich um Miteigentum).

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 genau bekannt (es liegt dieser laut Angabe über 100 Jahre zurück).

Es beziehen sich die Ausführungen mit Ausnahme der raumweisen Beschreibungen größtenteils nur auf den Wohnbereich. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz aufgelistet. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben. Weiters ist anzumerken, dass die Liegenschaft bzw. Bebauung etwas abweichend von einer genauen Nord-Südausrichtung angeordnet ist (es wurde die Bezeichnung jedoch vereinfachend mit nur „einer Himmelsrichtung“ erwähnt).

Geschoße:

Erdgeschoß

Raumhöhe ca. 2,10 m in der Küche

Fundierung:

Steinmauerwerk

Erdgeschoßaußenmauerwerk:

Stein-, Lehmziegel-, Ziegel- sowie Hohlblockmauerwerk

Mittelmauern:

Stein-, Lehmziegel-, Ziegel- sowie Hohlblockmauerwerk

Zwischenwände:

Ziegelwände, Zwischenwandsteine und teilweise Ytong

Kaminmauerwerk:

Ziegelmauerwerk

Decke über Erdgeschoß:

Holzdecke

Dachform:

Walmdach (in abgewinkelter Form)

Dacheindeckung:
Ziegeldeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Verzinkte Blech- sowie Kunststoffkonstruktionen bzw. fehlend

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke:
Wurde nicht bzw. nur geringfügig eingebaut, jedoch jedenfalls nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht gänzlich ausgebildet bzw. war keine Einsicht möglich

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- und Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Erdgeschoß:

WC 1:

D: Sichtschalung
W: Fliesen
B: Fliesen

Ein Waschbecken, ein WC und eine Lüftung sind vorhanden. Von außen ist die Erreichbarkeit gegeben.

Abstellraum 1:

D: Tramdecke
W: Verputz
B: Beton

Der Zugang ist von außen gewährleistet. Der Wasserzähler befindet sich in einem Schacht. Über eine Einschubtreppe ist der Dachboden zu erreichen.

Windfang:

D: Faserplatten

W: Anstrich

B: PVC

Es wurde die Eingangstüre gegen den Hof eingebaut. Der Stromzählerkasten ist versetzt.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich und teilweise Fliesen

B: Fliesen

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Wohnzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Kabinett 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Kabinett 2:

D: Holztram und Anstrich

W: Anstrich

B: Schiffboden

Vorraum:

D: Anstrich und Tram

W: Anstrich

B: Fliesen

Ein Ausgang ins Freie wurde ausgebildet.

WC 2:

D: Anstrich und Holztram

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC ist angeordnet.

Bad:

D: Anstrich und Holzschalung

W: Fliesen

B: Fliesen

Eine Wanne, eine Brause, ein Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Heizraum:

D: Anstrich und Tram

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen und teilweise Beton

Der Gas- und Festbrennstoffzentralheizungskessel sowie der Boiler sind installiert.

Abstellraum 2:

D: Holzdecke

W: Verputz

B: Beton

Abstellraum 3:

D: Dach

W: Verputz

B: Holzboden und teilweise Beton

Vom Hof ist die Erreichbarkeit gegeben. Eine alte Weinpresse ist angeordnet.

Fenster:

Holzfenster samt Isolierverglasung

Holzkastenfenster samt jeweils einfachen Verglasungen

Eingangstüren:

Holztüren samt Glaslichte

Holzbrettertür

Metalltür

Türen:

Füllungstüren (teilweise mit Glaslichte) in Holzstöcken

Vollbautüren in Holzstöcken

Aufstieg in den Dachboden:

Einschubtreppe

Fassadenausbildung:

Verputz und geringfügig Natursteinsockel

Einfriedungen:

An der West- und Nordseite: Geringfügig Mauerwerk und Einfahrtstor

An der Ostseite: Teilweise Mauerwerk

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen wurden mittels Beton ausgebildet. Die übrigen Freiflächen verfügen über einen Rasenbewuchs, einzelne Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen (angeblich rd 8 m tief, die Pumpe ist laut Angabe defekt)

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Anschluss an den Regenwasserkanal

Teilweise münden die Niederschlagswässer unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus und werden oberflächlich zur Versickerung gebracht (auch auf Fremdgrund bzw. den Gehsteig)

Senkgrube (laut Angabe mit Schutt verfüllt)

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:

Erfolgt von der Gaszentralheizungsanlage (Vaillant, Baujahr laut Angabe rd 1995) bzw. dem Festbrennstoffzentralheizungskessel (Windhager FKU, angeblich Baujahr rd 1995), welche sich im Heizraum befinden, über Radiatoren. Es ist ebenso ein laut Angabe rd 8 Jahre alter Boiler installiert.

Sonstiges:

Der Windfanganbau besteht grundsätzlich aus einer einfachen Holzkonstruktion samt Blechdeckung. Einfach verglaste Holzfenster sind eingebaut.

Es verfügt der rückwärtig situierte Abstellraum 3 über massive Außenmauern. Eine eigene Decke ist nicht eingebaut, sodass die Einsicht bis zum Dach gewährleistet ist.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist auftragsgemäß 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 mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigelegt wurden).

Es handelt sich grundsätzlich um eine bereits ältere und nicht unterkellerte Bausubstanz, welche sich in einem schlechten Zustand befindet. Umfassende Sanierungen sind notwendig. Die Situierung des Wohntraktes erfolgte direkt entlang der Ortsdurchfahrtsstraße.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Befestigungen, den Holzteilen, der Deckung, den Metallteilen, einzelnen Fenstern, den Türen, den Kaminen, etc.. Teilweise münden die Niederschlagswässer unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus (auch auf Anrainergrund) und werden oberflächlich zur Versickerung gebracht bzw. auf den Gehsteig geleitet.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, Verfärbungen, Riss- und Fugenbildungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmelsansätze, mechanische Beschädigungen, Hohlstellen, Korrosionseinwirkungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen wurden vorgefunden.

Unterschiedliche Bodenniveaus sind zu verzeichnen.

Versottungen wurden am Kaminmauerwerk festgehalten.

Mehrfach treten an den Holzteilen Schädlingsbefall, Vermorschungen, Bruchstellen, etc. auf, sodass dringender Handlungsbedarf besteht.

Deformierungen der Dachkonstruktion sowie offene Holzverbindungen sind gegeben.

Die Raumhöhen sind sehr gering.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, der bauliche Zustand, 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 detaillierten Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen sowie Modernisierungen wurden nicht erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“), um das Objekt einer zeitgemäßen längerfristigen Nutzung zuführen zu können. 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 Lage der Immobilie, 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 (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen umfangreichen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Planunterlagen konnten mit Ausnahme vom Heizraumbereich nicht vorgelegt werden (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis wurde nicht vorgezeigt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, etc. 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 Grenzüerbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige weitere (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt. Die Rücksprache mit der Baubehörde brachte das Ergebnis, dass die über eine Verkehrsflächenwidmung verfügende kleine straßenseitige Teilfläche im Falle von bewilligungspflichtigen Neubaumaßnahmen kostenlos und in „geräumtem Zustand“ abzutreten ist, sodass kein diesbezüglicher Wertansatz für den Grundanteil im genannten Ausmaß von rd 52 m² vorgenommen wird.

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. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgeldern, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

Seit dem Todestag (Bewertungsstichtag) sollen keine „größeren bzw. nennenswerten“ relevanten Veränderungen eingetreten sein.

Ebenso ist auf die beigefügten eBod Abfragen einzugehen.

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 Grenzübernutzungen bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht 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.

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, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. brach liegen. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde. Die Rücksprache mit der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn brachte das Ergebnis, dass zwecks künftiger Entfernung der Verbuschung vorher eine Kontaktaufnahme notwendig ist, damit dies naturschutzfachlich abgeklärt werden kann. Aus derzeitiger Sicht konnte keine definitive Stellungnahme abgegeben werden, ob einer Rodung / Räumung zugestimmt werden kann oder dieser ablehnend gegenübergestellt wird.

Seit dem Todestag (Bewertungsstichtag) sollen keine „größeren bzw. nennenswerten“ relevanten Veränderungen eingetreten sein.

C) 2070 Obernalb, Parz. Nr. 1417, 1418, 1419 und 1420, EZ 1819:

Zu bewertendes Objekt:

Unbebaute Liegenschaft, welche landwirtschaftlich genutzt wird

Bewertungsgegenständlich ist der Hälfteanteil (es handelt sich um Miteigentum).

Lage der Grundstücke:

In der KG Obernalb. Die Liegenschaft ist nicht direkt an ein öffentliches Wegenetz angebunden. Die Erreichbarkeit ist über einen nicht staubfrei befestigten Weg über Anrainergrund möglich (es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass dies auch weiterhin uneingeschränkt möglich ist).

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Laut Auskunft nicht vorhanden

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckähnlich) mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Norden ansteigenden Niveau.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 11.10.2022; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 1417	2.039 m ²
Parzelle Nr. 1418	1.636 m ²
Parzelle Nr. 1419	244 m ²
Parzelle Nr. 1420	<u>1.436 m²</u>
Gesamtfläche	5.355 m ²

Flächenwidmung:

Grünland Land- und Forstwirtschaft

Naturschutzgebiet sowie Landschaftsschutzgebiet Retzer Hügelland

Zusatzeintragung für eine Teilfläche: Forst

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Sonstiges (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Es wurde die Ertragsmesszahl vom BEV mit 264 (für 1.388 m² Weingarten des Gst 1417), mit 300 (für 651 m² verbuschte Flächen des Gst 1417), mit 113 (für 244 m² verbuschte Flächen des Gst 1419) und mit 85 (für 184 m² verbuschte Flächen des Gst 1420) genannt. Die Nutzung des Grundstückes erfolgt als Weingarten (mit zahlreichen verschiedenen Sorten) bzw. existiert teilweise eine unterschiedlich stark verbuschte bzw. brach liegende Fläche und ein geringer Laubbaumbestand. Pflegemaßnahmen wurden nicht bzw. nur ansatzweise durchgeführt; ein lückenhafter Bestand besteht teilweise. Ein kleine Gerätehütte in einfacher Holzbauweise sowie eine fallweise Einzäunung wurden wahrgenommen, wobei beträchtliche Schadensbilder existieren. Ein kleineres „Biotop“ wurde vorgefunden. Ablagerungen wurden ebenso erhoben.

Ebenso ist auf die beigefügten eBod Abfragen einzugehen.

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 Grenzübernutzungen bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Möglicherweise sind die südöstlichen Zeilen ebenso noch der gegenständlichen Liegenschaft zuzuordnen, obwohl diese laut Orthofoto bereits außerhalb der Grenze situiert sind. 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.

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, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft befristet verpachtet sein (der Pachtvertrag wurde nachträglich übermittelt). Auf das Vorliegen von weiteren zu berücksichtigenden längeren Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen. Die Rücksprache mit der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn brachte das Ergebnis, dass zwecks künftiger Entfernung der Verbuschung vorher eine Kontaktaufnahme notwendig ist, damit dies naturschutzfachlich abgeklärt werden kann. Aus derzeitiger Sicht konnte keine definitive Stellungnahme abgegeben werden, ob einer Rodung / Räumung zugestimmt werden kann oder dieser ablehnend gegenübergestanden wird.

Seit dem Todestag (Bewertungsstichtag) sollen keine „größeren bzw. nennenswerten“ relevanten Veränderungen eingetreten sein.

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

A) 2070 Obernalb, Hornerstraße 7, Parz. Nr. 123, EZ 1819:

Verkehrswert für die gesamte Liegenschaft:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, etc. enthalten.

rd 387 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 50,-- i.M. per m ²	rd € 19.400,--
-----------------------	---	----------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Stadtgemeinde Retz, € 585,--

Laut Auskunft gilt für den im Bauland
befindlichen Teil der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{\text{rd } 387 \text{ m}^2 = 19,6723 \text{ m} \times \text{€ } 585,-- \times 1,0}$ rd € 11.500,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß sowie mehrfache Annahmen):

Wohntrakt (inkl. Abstellraum 1 und WC 1
sowie exkl. Windfang und Abstellraum 3):

Erdgeschoß:

$13,45 \times 5,60 \text{ m i.M.} + 0,5 \times 5,0 \times 0,30 \text{ m i.M.} +$
 $5,90 \times 11,65 \text{ m i.M.} =$ rd 145 m²

145 m² verbaute Fläche a € 2.100,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 304.500,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
angenommener Pauschalbetrag –
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)
Gekürzter Herstellungswert

- rd € 70.000,--
€ 234.500,--

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 25 % von € 88.600,--

- rd € 22.600,--

VERKEHRSWERT

Gesamte Liegenschaft

2070 Oberhalb, Hornerstraße 7,

Parz. Nr. 123, EZ 1819

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 66.000,--

Verkehrswert für den 1/2 Liegenschaftsanteil:

Bei der Berechnung des Liegenschaftsanteiles wird für Mitbesitz, erschwerte Verwaltung und Veräußerungsmöglichkeiten, etc. vom errechneten Gesamtverkehrswert ein Abzug in der Höhe von rd 15 - 20 % vorgenommen.

1/2 x € 66.000,-- € 33.000,--

Abzüglich rd 15 - 20 % für Mitbesitz, etc. - rd € 6.000,--

VERKEHRSWERT

1/2 Liegenschaftsanteil

2070 Oberhalb, Hornerstraße 7,

Parz. Nr. 123, EZ 1819

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 27.000,--

B) 2070 Obernalb, Parz. Nr. 1011/3, EZ 1819:

Verkehrswert für die gesamte Liegenschaft:

2.468 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 1,50 i.M. per m ²	rd €	3.700,--
----------------------	--	------	----------

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

VERKEHRSWERT

Gesamte Liegenschaft

2070 Obernalb,

Parz. Nr. 1011/3, EZ 1819

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 3.700,--

Verkehrswert für den 1/2 Liegenschaftsanteil:

Bei der Berechnung des Liegenschaftsanteiles wird für Mitbesitz, erschwerte Verwaltung und Veräußerungsmöglichkeiten, etc. vom errechneten Gesamtverkehrswert ein Abzug in der Höhe von rd 15 - 20 % vorgenommen.

1/2 x € 3.700,-- € 1.850,--

Abzüglich rd 15 - 20 % für Mitbesitz, etc. - rd € 350,--

VERKEHRSWERT

1/2 Liegenschaftsanteil

2070 Oberhalb

Parz. Nr. 1011/3, EZ 1819

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € **1.500,--**

C) 2070 Oberhalb, Parz. Nr. 1417, 1418, 1419 und 1420, EZ 1819:

Verkehrswert für die gesamte Liegenschaft:

5.355 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 2,50 i.M. per m ²	rd € 13.400,--
----------------------	--	----------------

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

VERKEHRSWERT

Gesamte Liegenschaft

2070 Oberhalb,

Parz. Nr. 1417, 1418, 1419 und 1420, EZ 1819

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 13.400,--

Verkehrswert für den 1/2 Liegenschaftsanteil:

Bei der Berechnung des Liegenschaftsanteiles wird für Mitbesitz, erschwerte Verwaltung und Veräußerungsmöglichkeiten, etc. vom errechneten Gesamtverkehrswert ein Abzug in der Höhe von rd 15 - 20 % vorgenommen.

1/2 x € 13.400,-- € 6.700,--

Abzüglich rd 15 - 20 % für Mitbesitz, etc. - rd € 1.200,--

VERKEHRSWERT

1/2 Liegenschaftsanteil

2070 Oberhalb

Parz. Nr. 1417, 1418, 1419 und 1420, EZ 1819

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 5.500,--

Zusammenstellung:

VERKEHRSWERT

1/2 Liegenschaftsanteil

2070 Obernalb, Hornerstraße 7,

Parz. Nr. 123, EZ 1819

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 27.000,--

VERKEHRSWERT

1/2 Liegenschaftsanteil

2070 Obernalb

Parz. Nr. 1011/3, EZ 1819

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 1.500,--

VERKEHRSWERT

1/2 Liegenschaftsanteil

2070 Obernalb

Parz. Nr. 1417, 1418, 1419 und 1420, EZ 1819

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 5.500,--

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

Die am 06.04.2023 durchgeführte Datenbankabfrage des Verdachtsflächenkatasters vom Umweltbundesamt brachte nach Eingabe der Daten 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, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, 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, 18.05.2023

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

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszüge samt Orthofotoüberlagerungen und Höheneintragungen
Flächenwidmungsplan
Planausschnitt (ohne Abänderungen)

DKM Auszug samt Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung
Flächenwidmungsplan

DKM Auszug samt Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung
Flächenwidmungsplan

eBod Abfragen
Auszug auf dem Bericht hinsichtlich Naturschutz
Pachtvertrag

Hinweise betreffend der Datenbankabfrage von etwaigen Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)