

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien
e

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte der Liegenschaften:

EZ 241, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 126, 128/3, 1711/15, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 83

EZ 240, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 127, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 81

EZ 3719, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 125/2



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Frau DDr. Irmgard Schartner als Masseverwalterin von Herrn Daniel Winnige

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte:

EZ 241, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 126, 128/3, 1711/15, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 83

EZ 240, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 127, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 81

EZ 3719, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 125/2

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die die bewertungsgegenständlichen EZ 240, EZ 241 und EZ 3719 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 19.03.2025 (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 und Vergleichswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 19.03.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr Daniel Winnige
2. Frau DDr. Irmgard Schartner, Masseverwalterin
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszüge vom 13.06.2024 sowie vom 13.06.2025

1.5.3. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für den Ausbau des Dachgeschosses vom 04.04.2022

1.5.4. Bescheid „Spruch“ betreffend der Einstellung der der Bautätigkeiten vom 21.11.2024

1.5.5. Einreichplan über den Ausbau des Dachgeschosses, Erneuerung der Erdgeschossdecke und bauliche Änderungen, Abbruch eines Nebengebäudes beim bestehenden Wohnhaus vom 11.10.2021

Energieausweise:

Laut Auskunft von Herrn Daniel Winnige ist kein Energieausweis für das Wohnhaus vorhanden.

Rückstände Gemeindekonto:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Großkrut ist ein Rückstand von gesamt € 1.346,45 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften vorhanden.

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass sich das Wohnhaus im Umbau bzw. Rohbau befindet. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

2. Befund:

EZ 240, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 127, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 81

Grundbuchauszug vom 13.06.2024

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 15111 Großkrut		EINLAGEZAHL 240	
BEZIRKSGERICHT Mistelbach			

Letzte TE 2130/2024			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
127	Gärten(10)	168	Lundenburger Straße 81
Legende:			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
5	a gelöscht		
***** B *****			
9	ANTEIL: 1/1		
Daniel Winnige			
GEB: 1995-09-19 ADR: Lundenburger Straße 83, Großkrut 2143			
a 4731/2022 Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-20, Kaufvertrag 2021-04-08			
Eigentumsrecht			
b 2130/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 21.03.2024			
(11 § 3/24a)			
***** C *****			
35	gelöscht		
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.			

Grundbuch		13.06.2024 09:39:01	
Seite 1 von 1			

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

EZ 241, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 126, 128/3, 1711/15, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 83

Grundbuchauszug vom 13.06.2024

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15111 Großkrut EINLAGEZAHL 241
 BEZIRKSGERICHT Mistelbach

 Letzte TZ 2130/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
126	GST-Fläche	147	
	Bauf. (10)	77	
	Bauf. (20)	70	Lundenburger Straße 83
128/3	Gärten (10)	106	
1711/15	Gärten (10)	312	
GESAMTFLÄCHE		565	

Legende:
 Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1
 Daniel Winnige
 GEB: 1995-09-19 ADR: Lundenburger Straße 83, Großkrut 2143
 a 4149/2021 IM RANG 3433/2021 Kaufvertrag 2021-04-08 Eigentumsrecht
 b 2130/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 21.03.2024
 (11 S 3/24a)

***** C *****

4 a 4149/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-04-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 129.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 (FN 205340x)
 b gelöscht

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.

Grundbuch	13.06.2024 09:40:00
-----------	---------------------

Seite 1 von 1

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

EZ 3719, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der
Grundstücksnummer 125/2

Grundbuchauszug vom 13.06.2025

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---------------	----------------------------------	-----------

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15111 Großkrut EINLAGEZAHL 3719
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

Letzte TZ 2130/2024
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
125/2	Bauf. (20)	13	

Legende:
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Daniel Winnige
GEB: 1995-09-19 ADR: Lundenburgerstraße 83, Großkrut 2143
a 1029/2022 Kaufvertrag 2022-01-21 Eigentumsrecht
b 2130/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 21.03.2024
(11 S 3/24a)

***** C *****

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

Grundbuch	13.06.2025 11:03:47
-----------	---------------------

2.1.5 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage:

Abbildung 1:



Abbildung 2:

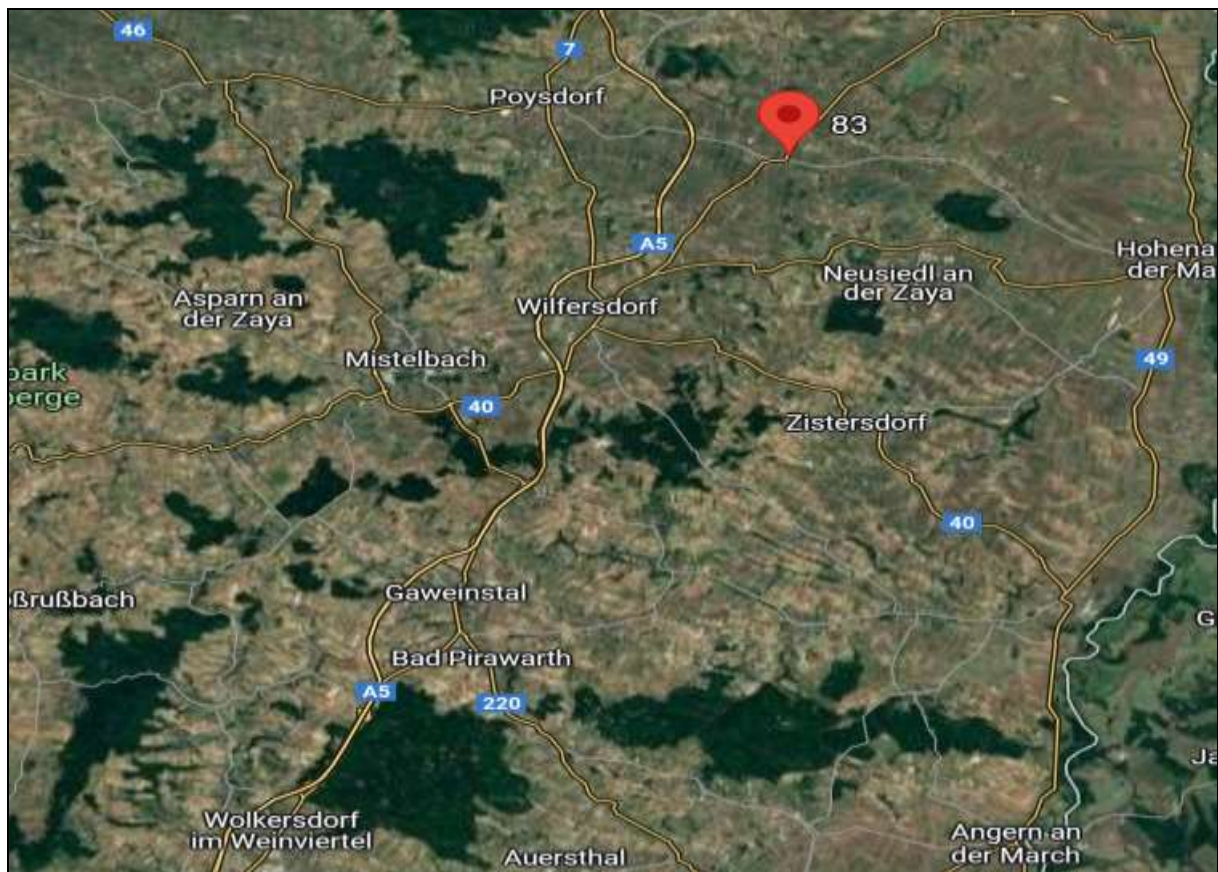


Abbildung 3:

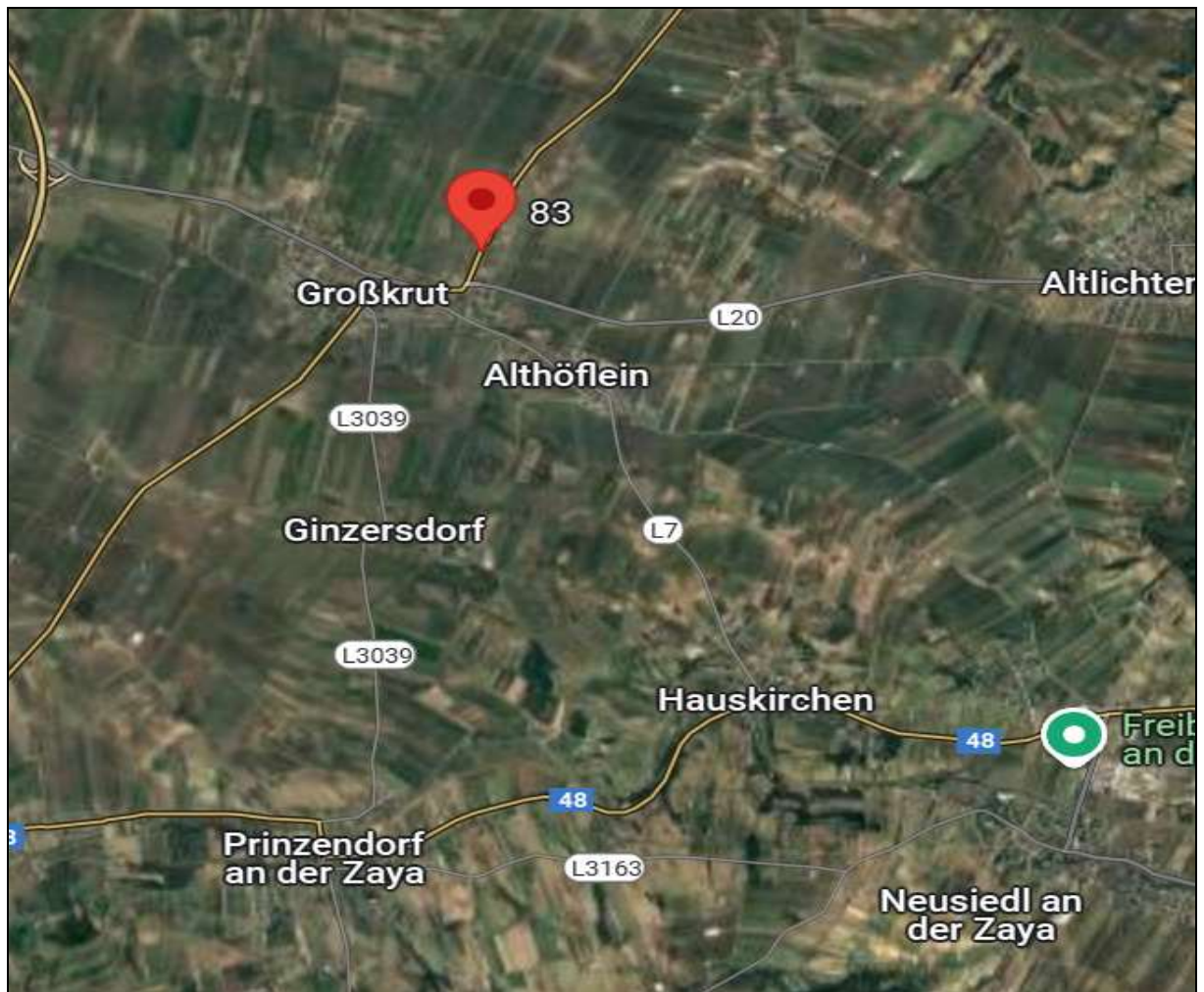


Abbildung 4:



EZ 241, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 126, 128/3, 1711/15, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 83

GST – Nr. 126



GST – Nr. 128/3



GST – Nr. 1711/15



EZ 240, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 127, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 81

GST – Nr. 127

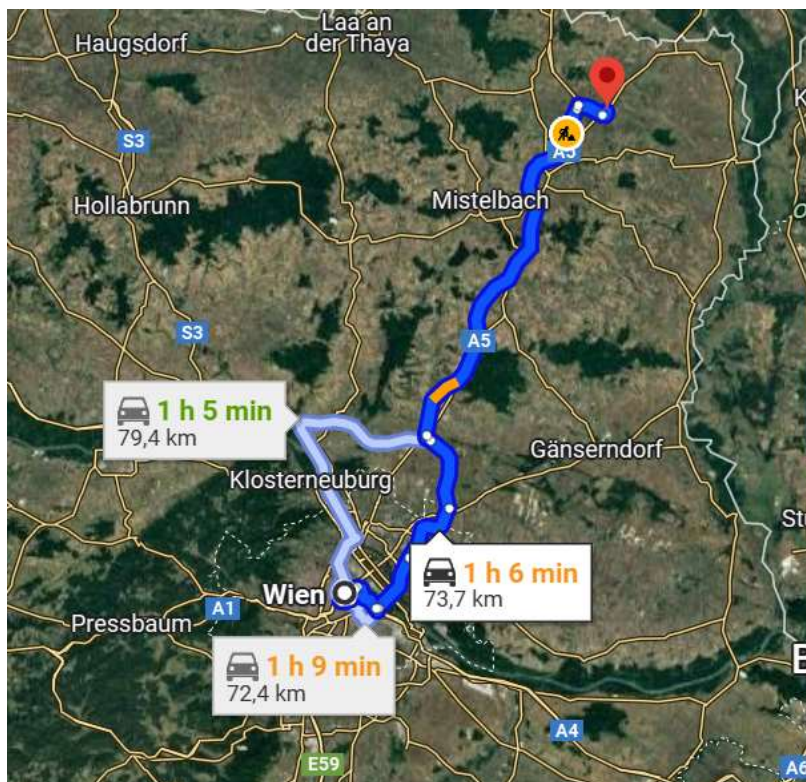


EZ 3719, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der
Grundstücksnummer 125/2

GST – Nr. 125/2



Verkehrsanbindung nach Wien



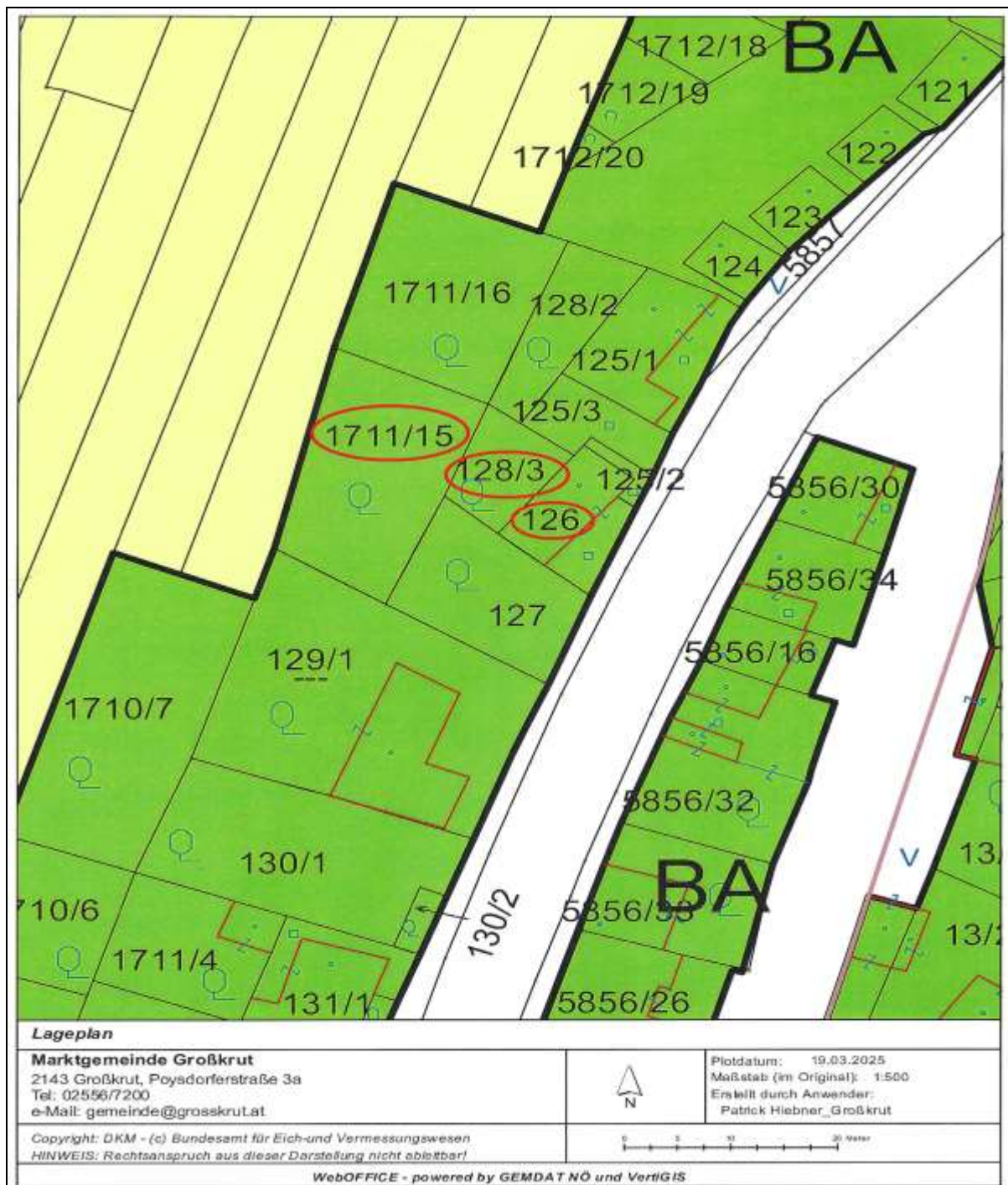
2.2. Bebaubarkeit, Widmung

Laut Auskunft der Marktgemeinde Großkrut sind die Widmungen wie folgt:

EZ 241, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit den
Grundstücksnummern 126, 128/3, 1711/15, mit der Adresse 2143 Großkrut,
Lundenburger Straße 83

GST – Nr. 126
GST – Nr. 128/3
GST – Nr. 1711/15

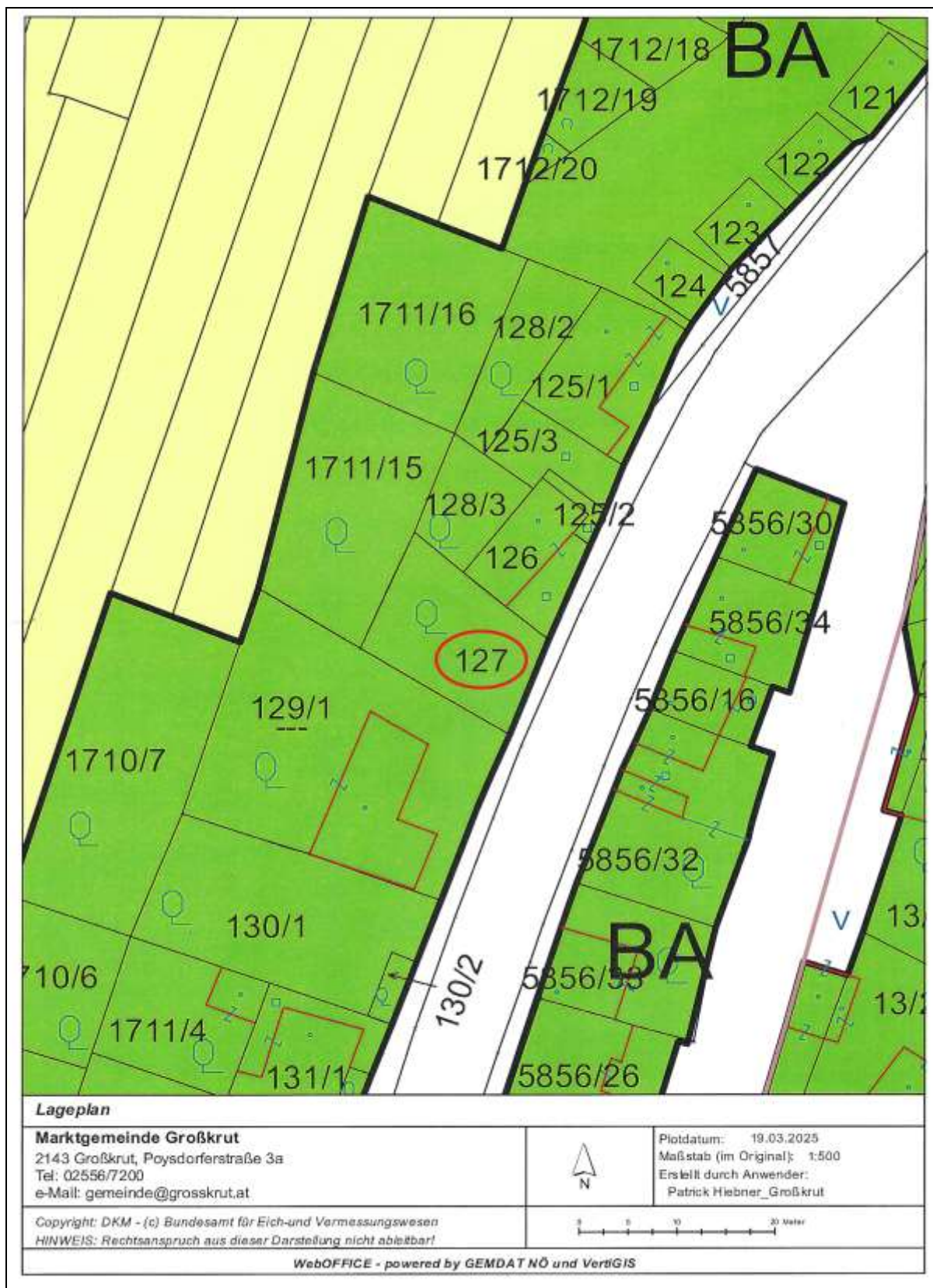
Bauland - Agrargebiet
Bauland - Agrargebiet
Bauland - Agrargebiet



EZ 240, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 127, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 81

GST – Nr. 127

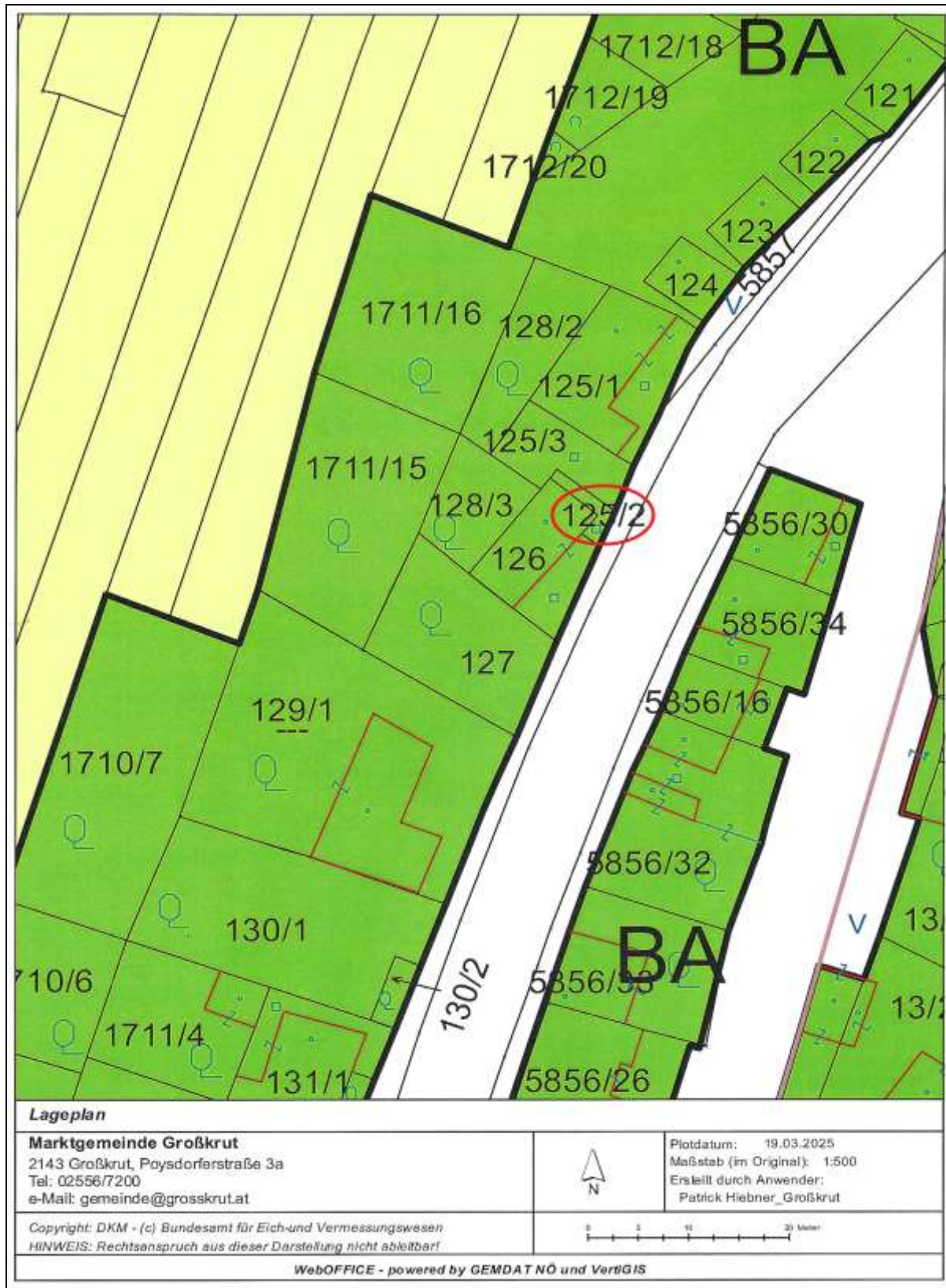
Bauland - Agrargebiet



EZ 3719, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der
Grundstücksnummer 125/2

GST – Nr. 125/2

Bauland - Agrargebiet



2.3. Objektbeschreibung:

EZ 241, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 126, 128/3, 1711/15, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 83

EZ 240, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 127, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 81

EZ 3719, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 125/2

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die die bewertungsgegenständlichen EZ 240, EZ 241 und EZ 3719 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

ECKDATEN

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus im Rohbau
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Dachung:</u>	nicht vorhanden
<u>Baubehörde:</u>	Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für den Ausbau des Dachgeschosses vom 04.04.2022 Bescheid „Spruch“ betreffend der Einstellung der der Bautätigkeiten vom 21.11.2024 Einreichplan über den Ausbau des Dachgeschosses, Erneuerung der Erdgeschossdecke und bauliche Änderungen, Abbruch eines Nebengebäudes beim bestehenden Wohnhaus vom 11.10.2021
<u>Fenster:</u>	nicht vorhanden
<u>Heizung:</u>	nicht vorhanden
<u>Elektrische Anlagen:</u>	nicht vorhanden





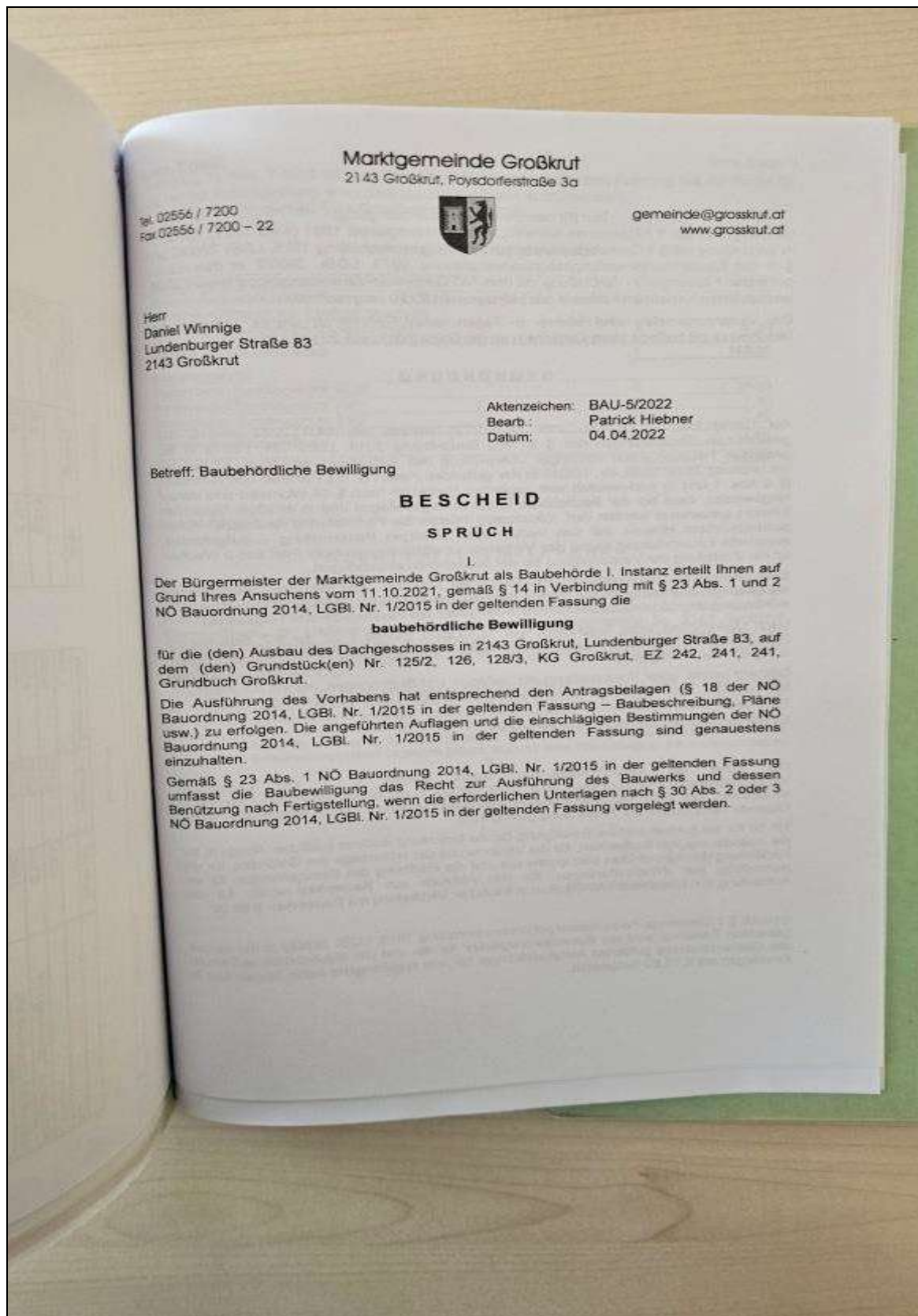


2.4. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Wohnhauses als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Es befindet sich im Rohbau.

2.5. Baubehörde:

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für den Ausbau des Dachgeschosses vom 04.04.2022



II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NO Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 180,20 vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 11.10.2021 wurden am 14.02.2022 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NO Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NO Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 181/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NO Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 11.10.2021 gemäß § 20 der NO Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NO Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 89,00

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsort mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1
die bei der Amtshandlung
Bundesgebühren g

Verwaltungsabgabe
Kommissionsgebühr
Verhandlungsdauer
Bausachen

Summe Verfahrens

Kostenhinweis:

Bausachen Bundes

Bausachen Bundes

Bausachen Bundes

Summe Bundesget

Summe gesamt

Es war deshalb spr

Gegen diesen Be
beim Gemeindear
schriftlich, per F
Gemeindeamt der
e-mail: gemeinde
genau bezeichne
Berufungsantrag e

Hinweis: Mit Telefa
technisch mögliche
Arbeitsstunden bei de
bekanntgemachten
Behörde und den
Behördliche Entsch
laufen.

gültig!
Gesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51
Verordnung 1978, LGBl. 3860/2 und
73, LGBl. 3800/2 in der derzeit
nde-Verwaltungsabgabentarif 2022,
0 vorgeschrieben.

Rechtskraft dieses Punktes des
dekkasse zu entrichten.

den am 14.02.2022 gemäß der
ng 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der
s Ansuchens gemäß § 20 der NO
Fassung, die Parteien und Nachbarn
ben nach § 14 informiert und darauf
sbeilagen und in allfällige Gutschriften
die Parteien und Nachbarn – unter
lligen Parteistellung – aufgefordert,
lich binnen einer Frist von 2 Wochen
de einzubringen.

§ 40 bis 44 des Allgemeinen
BGBl. I Nr. 181/2013 ist lt. § 21 Abs. 1
en Fassung ist nicht vorgesehen.

1 gemäß § 20 der NO Bauordnung
t dem Bauvorhaben keiner der Punkte

nd Bedingungen, welche zur Wahrung
en erforderlich sind, die Bewilligung

gemäß § 1 der Gemeinde-
72 in der derzeit geltenden Fassung in
abgabentarif 2022 festgesetzt, wobei

richtung anderer baulicher Anlagen, für
ng der Höhenlage des Geländes, für die
e Erhöhung des Bezugsniveaus, für die
bruch von Bauwerken, sowie für die
r Verbindung mit Bauwerken € 69,00

dnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit
für die von der Baubehörde ausserhalb
r jede angefangene halbe Stunde und €

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Bauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 30:	€	69,00
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 4 Amtsorgan(en) und einer	€	55,20
Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde(n)	€	56,00
Bauslagen Bausachverständigengebühr	€	180,20
Summe Verfahrenskosten		
Kostenhinweis:		
Bauslagen Bundesgebühr 14,30	€	28,60
Bauslagen Bundesgebühr 7,80	€	7,80
Bauslagen Bundesgebühr 3,90	€	44,20
Summe Bundesgebühren	€	224,40
Summe gesamt	€	

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Großkrot eingbracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Großkrot (p.A. Pöysdorferstraße 3a, 2143 Großkrot, e-mail: gemeinde@grosskrot.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die ausserhalb der Amtsstunden bei der Behörde erlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.grosskrot.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:

F. Wagner
Franz Wagner

Bescheid „Spruch“ betreffend der Einstellung der der Bautätigkeiten vom 21.11.2024

Lu 83

Marktgemeinde Großkrut
2143 Großkrut, Poysdorferstraße 3a

Telefon: 02556 / 7200
Fax: 02556 / 7200 - 22

gemeinde@grosskrut.at
www.grosskrut.at

Herr
Winnige Daniel
Lundenburgerstraße
2301 Groß-Enzersdorf

Aktenzeichen: BAU-5/2022
Bearb.: Patrick Hiebner
Datum: 21.11.2024

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED
SPRUCH

I.
Der Bürgermeister der Marktgemeinde Großkrut als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen gemäß § 29 Abs. 1 Zif. 2 der NO Bauordnung 2014, den Auftrag die Bautätigkeiten in der Lundenburgerstraße 83, 2143 Großkrut ab sofort

einzustellen.

BEGRÜNDUNG

I.
Am 18.11 wurde von der Wein4tler Bau GmbH die Bauführung für das mit Bescheid vom 04.04.2022 bewilligte Bauvorhaben BAU-5/2022 auf der Liegenschaft Lundenburgerstraße 83, 2143 Großkrut zurückgelegt.

Da kein neuer Bauführer vom Bauwerber namhaft gemacht wurde ist laut § 29 Abs 1, Zif. 2 die Fortsetzung der Ausführung zu untersagen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Großkrut eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Großkrut (p.A. Poysdorferstraße 3a, 2143 Großkrut, e-mail: gemeinde@grosskrut.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

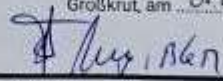
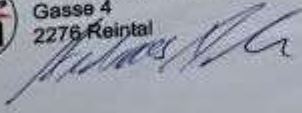
Zusatz: Im Wege automatisierten Datenaustausches oder in jeder anderen technisch möglichen Weise können binnen offener Frist eingebrachte Anträge, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gegen die nach Maßgabe der im Internet (www.grosskrut.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1961) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

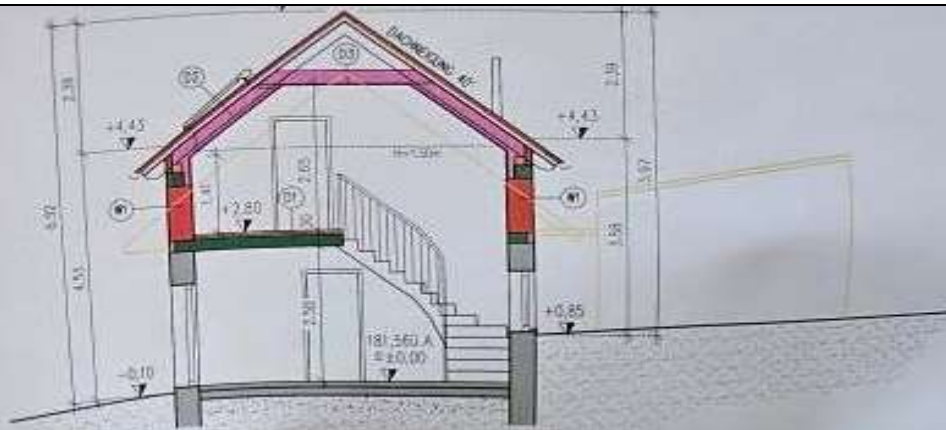
Der Bürgermeister:

Mag. Klaus Schütz

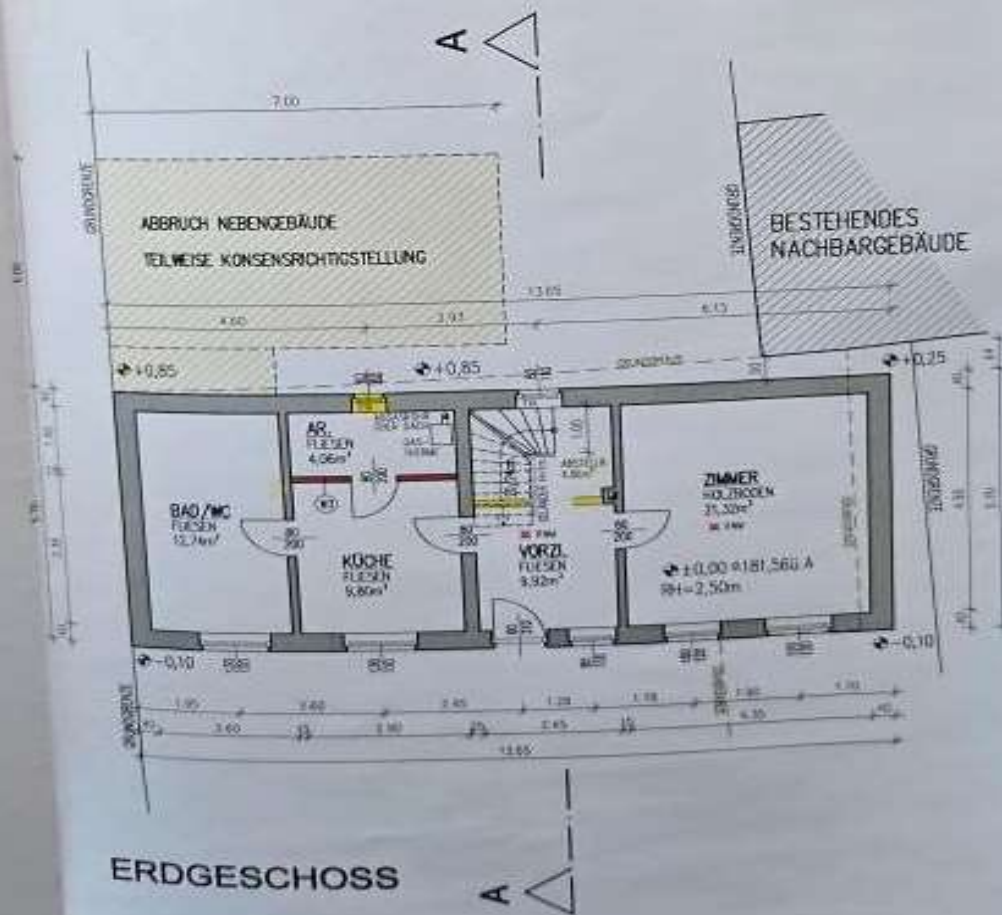
2.6. Pläne:

Einreichplan über den Ausbau des Dachgeschosses, Erneuerung der Erdgeschossdecke und bauliche Änderungen, Abbruch eines Nebengebäudes beim bestehenden Wohnhaus vom 11.10.2021

BAU-		PARIE:		A	B	C	D	E
				1	2	3	4	5
EINREICHPLAN								
ÜBER DEN AUSBAU DES DACHGESCHOSSES, ERNEUERUNG DER ERDGESCHOSSDECKE UND BAULICHE ÄNDERUNGEN, ABRUCH EINES NEBENGEBÄUDES BEIM BESTEHENDEN WOHNHAUS AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NR. 125/2, 126, 128/3 DER GEMEINDE 2143 GROSSKRUT, LUNDENBURGERSTRASSE 83								
KG: 15111 GROSSKRUT			EZ: 241		GST.NR.: 125/2, 126, 128/3			
BAUWERBER				GRUNDEIGENTÜMER				
DANIEL WINNIGE LUNDENBURGERSTRASSE 83 2143 GROSSKRUT				DANIEL WINNIGE LUNDENBURGERSTRASSE 83 2143 GROSSKRUT				
BAUFÜHRER:				BEHÖRDE:				
 Baumeister Ing. Andreas ERTL Gasse 4 2276 Reintal 				Marktgemeinde Großkrut Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom <u>01.12.2022</u> z. <u>Bau-5/2022</u> Großkrut am <u>01.12.2022</u>  Der Bürgermeister				
DATUM: 11.10.2021		MASSSTAB: 1:100, 1:500 PLANKRUMMER: 0400_EP		PLANINHALT: Grundrisse, Schnitt, Ansichten 1:100 Lageplan 1:500, Gebäudehöhen 1:200				
PLANVERFASSER:  BM Ing. Andreas ERTL Gasse 4 2276 Reintal 				■ NEU MAUERWERK ■ NEU STAMPFBEON ■ NEU STAHLBETON ■ NEU STAHL ■ NEU DÄMMUNG ■ BESTAND ■ ABRUCH				
ÄNDERUNGEN				GEZ.		DATUM:		
A								
B								
C								
DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT (BMR. 11/1906). UNBEPFUGTE BENÜTZUNG, ÄNDERUNG, Vervielfältigung SOWIE VERBREITUNG DES INHALTS KÖNNEN SCHADENSMÄßIGKEIT UND STRAFRECHTLICHE FOLGEN BEWIRKEN								



SCHNITT A-A



ANTEIL: 1/2
GRUNDSTÜCKSNUMMER(N) 585/24
Josefa Dofieschal
GEB: 1952-12-29 ADR: Hammerhof 41 2143

ANTEIL: 1/1
GRUNDSTÜCKSNUMMER(N) 585/32
Wolfgang Leisser
GEB: 1961-03-21 ADR: Lundenburger Str. 88 2143 Großhof

ANTEIL: 1/1
GRUNDSTÜCKSNUMMER(N) 585/4
Land Niederösterreich (Landesbauverwaltung B) Öffentliches Gut
ADR: Amt der NÖ Landesregierung Abt. Landesstraßenverkehrsplanung und
-verwaltung

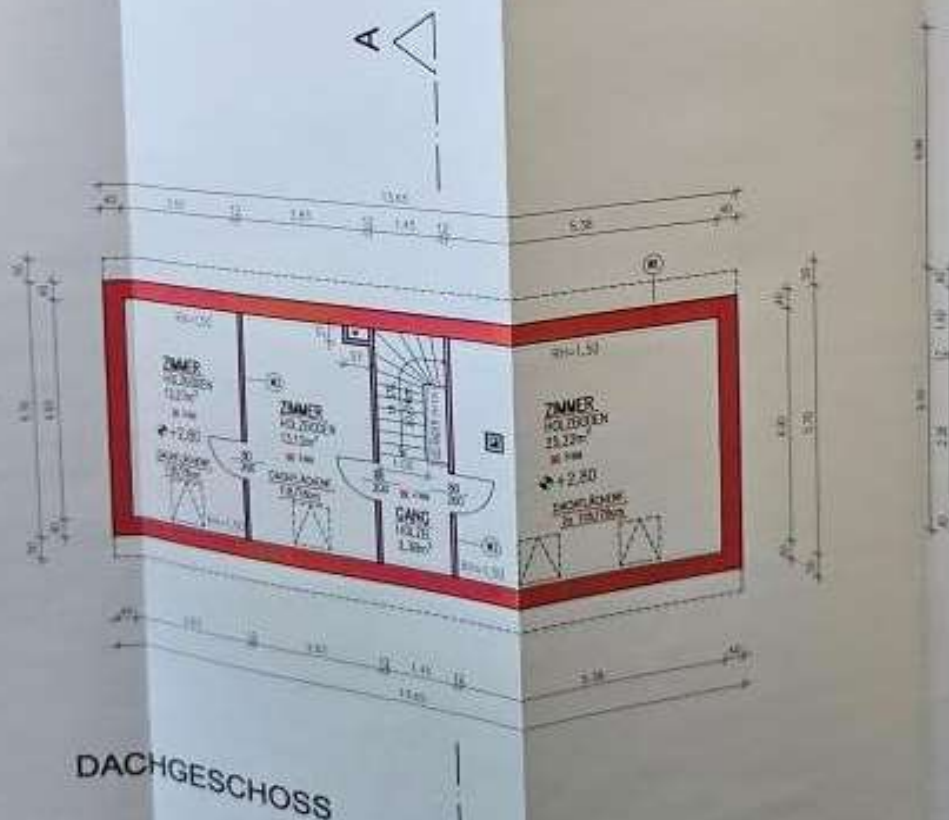
1 ANTEIL: 1/2
GRUNDSTÜCKSNUMMER(N) 585/15
Helmut Abraham
GEB: 1957-01-07 ADR: Lundenburger Str. 90 2143 Großhof

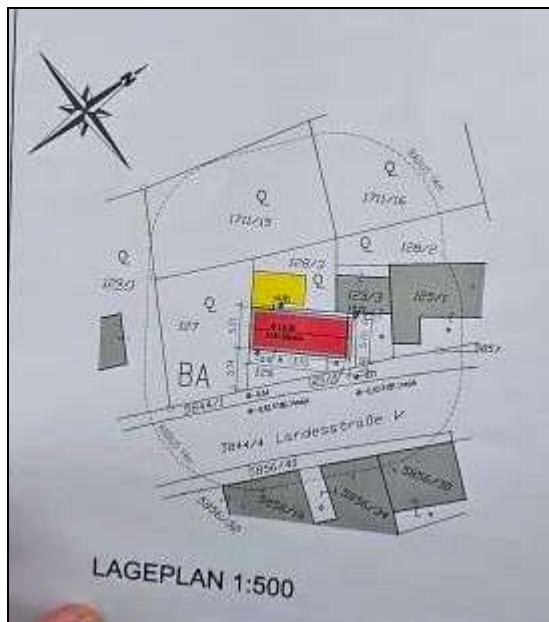
2 ANTEIL: 1/2
GRUNDSTÜCKSNUMMER(N) 585/16
Andreas Abraham
GEB: 1963-12-28 ADR: Lundenburger Str. 90 2143 Großhof

1 ANTEIL: 1/1
GRUNDSTÜCKSNUMMER(N) 135/3
Beatrix Götz
GEB: 1964-07-11 ADR: Lundenburger Str. 83 2143 Großhof

FLÄCHENAUFSTELLUNG	
NETTO-NUTZFLÄCHE	
ERDGESCHOSS	122,83 m ²
DACHGESCHOSS	67,84 m ²
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE	54,99 m ²
ERDGESCHOSS	155,60 m ²
DACHGESCHOSS	77,20 m ²
ÜBERBAUTE FLÄCHE	77,80 m ²
	91,46 m ²

GEBÄUDEKASSE II: OB-RL Anlage 7 Begriffsbestimmungen	
	GK I
FREISTEHEND AN MIN. DREI SEITEN ZUGÄNGLICH	SOLL IST
ANZAHL DER OBERERDISCHEN GESCHOSSSE	< 3 2
FLUCHTINNEAU (m)	< 7,00 2,30
ANZAHL WOHNUNGEN bzw. BETRIEBSEINHEITEN	< 2 1
BOF DER OBERERDISCHEN GESCHOSSSE (m ²)	Σ < 400 155,90





Der Istzustand entspricht nicht dem Einreichplan. In der Natur befindet sich das Wohnhaus im Rohbau.

2.7. Allgemeines:

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

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte:

EZ 241, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 126, 128/3, 1711/15, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 83

EZ 240, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 127, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 81

EZ 3719, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 125/2

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die die bewertungsgegenständlichen EZ 240, EZ 241 und EZ 3719 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

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 und Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustand 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:

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfasse...



Vergleichswerte
gewählt/gesamt

4/4 i i

arithmetisches Mittel
(Wert/m²)

27,00 € i

Standardabweichung

0,00 € i

Variationskoeffizient

0,0 % i

95%-Toleranzintervall

27,00 € - 27,00 € i

Marker  ↑	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl. 	Preis / m ²	Preis korr. / m ² 	↕
1	 Bauland Hammersdorf 504m entfernt	1574/2025	28.11.2024	662 m ²	27,00 €	27,00 €	⬆
2	 Bauland Hammersdorf 468m entfernt	271/2024	25.09.2023	661 m ²	27,00 €	27,00 €	⬆
3	 Bauland Hammersdorf 469m entfernt	272/2024	25.09.2023	661 m ²	27,00 €	27,00 €	⬆
4	 Bauland Großkrut 1.305m entfernt	6516/2024	21.03.2024	1.048 m ²	27,00 €	27,00 €	⬆

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert)
von ca.: **€ 27,- pro m²**

EZ 241, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 126, 128/3, 1711/15, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 83

EZ 240, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 127, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 81

EZ 3719, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 125/2

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die die bewertungsgegenständlichen EZ 240, EZ 241 und EZ 3719 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

<u>Bodenwert</u>	
Grundfläche GST - Nr. 126, 128/3 1711/15, 127, 125/2	746 m²
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Agrargebiet à € 27,00	
	€ 20 142,00
	€ 20 142,00
Anschlusskosten und Aufschließungsabgaben pauschal	€ 15 000,00
Bodenwert	€ 35 142,00
<u>Bauzeitwert</u>	
Rohbau pauschal bewertet	€ 10 000,00
<u>Sachwert</u>	
Bodenwert	€ 35 142,00
Bauzeitwert	€ 10 000,00
	€ 45 142,00
	€ 45 142,00
Risikoabschlag von 10% aufgrund der im Gutachten angeführten Punkte (siehe Seite 22 im Gutachten) und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit	€ 4 514,20
	€ 40 627,80
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund des eingeschränkten Käufermarktes nach Liegenschaften im Rohbau und der derzeitigen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage	€ 4 062,78
VERKERHSWERT	€ 36 565,02

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

Der gerundete Verkehrswert der:,

EZ 241, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 126, 128/3, 1711/15, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 83

EZ 240, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 127, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 81

EZ 3719, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 125/2

als wirtschaftliche Einheit, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**

zum Bewertungsstichtag 19.03.2025, beträgt gerundet:

EUR 36.600,-
(Euro Sechsenddreißigtausendsechshundert)

Der gerundete Verkehrswert der:,

EZ 241, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 126, 128/3, 1711/15, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 83

EZ 240, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 127, mit der Adresse 2143 Großkrut, Lundenburger Straße 81

EZ 3719, Grundbuch 15111 Großkrut, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 125/2

als wirtschaftliche Einheit, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**

zum Bewertungsstichtag 19.03.2025, beträgt gerundet:

EUR 35.300,-
(Euro Fünfunddreißigtausenddreihundert)



Wien, am 20.06.2025

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):

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.