



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 24.07.2020

Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2
2020 Hollabrunn

2 E 37/19f

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschlüssen des Bezirksamtes Hollabrunn vom 22.01.2020, eingegangen am 23.01.2020 per e-mail, vom 19.05.2020, eingegangen am 19.05.2020 per e-mail und vom 05.06.2020, eingegangen am 09.06.2020 per e-mail, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

**BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft
u. Österreichische Postsparkasse AG**
Wiedner Gürtel 11
1100 Wien

vertreten durch:

URBANEK LIND SCHMIED REISCH
Rechtsanwälte OG
Domgasse 2
3100 St. Pölten

verpflichtete Partei:

Lucie PAVLOVICOVA
geb. 15.03.1977
Riegersburg 51
2092 Riegersburg

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 2092 Riegersburg 51, Parz. Nr. 11, 12 und 13, EZ 45, GB 18124 Riegersburg, BG Hollabrunn, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

1. Befundaufnahme am 20.02.2020 in der Zeit von rd 15.15 Uhr bis 15.55 Uhr (ohne Zutrittsmöglichkeit) im Beisein von
 - Frau Lucie Pavlovicova (teilweise anwesend)
 - dem gefertigten Sachverständigen

2. Befundaufnahme am 23.06.2020 in der Zeit von rd 09.00 Uhr bis 10.15 Uhr im größtenteilsen Beisein von
 - Frau Lucie Pavlovicova
 - Herrn Gerichtsvollzieher Gerhard Schmidt
 - Herrn Schlossermeister Wolfgang Solomka (geringfügig anwesend) und
 - dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Hardegg

Erhebungen beim Gemeindeverband Hollabrunn

Erhebungen beim Finanzamt Hollabrunn

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der 2. Befundaufnahme, 23.06.2020

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:

Altes Wohnhaus und Nebengebäude

Laut Angabe lag seinerzeit teilweise eine Nutzung im Rahmen der Landwirtschaft vor.

Lage der Grundstücke:

In der KG Riegersburg. Etwa westseitig grenzt die Straße an das Gst 12 bzw. etwa östlich an das Gst 13. Der annähernd westlich vom Gst 13 verlaufende nicht befestigte Weg (Gst 759) soll im Eigentum einiger Anrainer stehen. In eher geringer Entfernung von der Immobilie ist bereits die Staatsgrenze positioniert.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Regenwasserkanal-, Schmutzwasserkanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige Gesamtfiguration (jeweils zwei annähernd rechteckähnliche Flächen) mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Nordosten ansteigenden Niveau (Terrassierungen bzw. steilere Böschungen und flachere Bereiche sind gegeben).

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 18.12.2019; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 11	870 m ²
Parzelle Nr. 12	162 m ²
Parzelle Nr. 13	<u>355 m²</u>
Gesamtausmaß	1.387 m ²

Flächenwidmung:

Bauland Agrargebiet

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Ein geringfügiger Teil vom Gst 13 befindet sich ev. noch in der gelben Zone

Laut Entwicklungsplan sind die Grundstücke im folgenden Bereich situiert:

Siedlungsstruktur: Historisch / erhaltenswerte Bereiche

Bebauung auf der Liegenschaft:

Straßentrakt: Wohnhaus samt Anbauten und Einfahrt, bestehend aus einem Erdgeschoß (ohne Unterkellerung und ohne Dachausbau)

Hoftrakt, freistehendes Objekt im Hof sowie auf dem Gst 13: Eingeschoßige Nebengebäude

Kaminmauerwerk:
Ziegelmauerwerk

Decke über Erdgeschoß:
Holzdecke

Dachform:
Satteldach und Pultdach

Dacheindeckung:
Strangfalzziegel, Wellplatten und Bitumenwellbahnen sowie geringfügig Klarsichtwellbahnen

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Blechkonstruktionen und teilweise fehlende Ableitungen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke sowie in der Dachschräge:
Wurde größtenteils nicht, teilweise nur geringfügig bzw. jedenfalls nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht gänzlich ausgebildet

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- bzw. Schrägflächen

W: Wandflächen

B: Bodenflächen

Erdgeschoß:
Anzumerken ist, dass mehrfach Vorsatzschalen bzw. -schichten ausgebildet wurden.

Einfahrt:
D: Sichtschalung und teilweise Klarsichtwellbahnen
W: Anstrich und teilweise Sichtschalung
B: Größtenteils Natursteinplatten
Der Stromzählerkasten ist angeordnet. Straßenseitig ist ein Einfahrtstor versetzt.

Vorraum 1:

D: Sichtschalung

W: Verputz

B: Fliesen

Ein Waschmaschinenanschluss besteht.

Abstellraum 1:

D: Heraklithplatten

W: Verputz

B: Fliesen

Ein Wasserzählerschacht ist vorhanden. In weiterer Folge ist der Stiegenaufgang in den Dachboden positioniert.

Heizraum:

D: Heraklithplatten

W: Verputz und teilweise Fliesen

B: Fliesen und teilweise Beton

Ein kleines Waschbecken, der Festbrennstoffzentralheizungskessel und der Ölzentralheizungskessel sind installiert.

Abstellraum 2:

D: Gipskartonplatten

W: Gipskartonplatten und Verputz

B: Beton

Ein Öltank ist angeordnet.

Abstellraum 3:

D: Sichtschalung

W: Hohlblockmauerwerk

B: Beton

Ein Festbrennstoffheizkessel wurde vorgefunden. Ein Ausgang in den Garten ist gegeben.

Vorraum 2:

D: Gipskartonplatten

W: Verputz und Gipskartonplatten

B: Beton

Abstellraum 4:

D: Gipskartonplatten und teilweise Wellplatten

W: Gipskartonplatten und Mauerwerk

B: Beton

Abstellraum 5:

D: Gipskartonplatten

W: Gipskartonplatten und teilweise OSB-Platten

B: Beton

Vorraum 3:

D: Sichtschalung

W: Sichtschalung

B: Waschbetonplatten

Ein Ausgang in den Garten wurde geschaffen.

Vorraum 4:

D: Sichtschalung

W: Sichtschalung

B: PVC

Vorraum 5:

D: Sichtschalung

W: Anstrich und Sichtschalung

B: Fliesen

Vorraum 6:

D: Sichtschalung

W: Anstrich

B: Parkett

Kabinett:

D: Styroporelemente

W: Anstrich

B: Melan

Zimmer:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Parkett

Speis:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Wohnküche:

D: Paneele und Holzschalung

W: Sichtschalung und Anstrich

B: Fliesen, Melan und Schaltafeln

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Bad/WC:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Boiler, ein WC, eine Brause und eine Wanne sind vorhanden.

Fenster:

Kunststofffenster (mehrfach in Alurahmen) samt Isolierverglasung und Insektenschutz
Holzkastenfenster mit zweimal einfacher Verglasung
Holzverbundfenster mit zweimal einfacher Verglasung
Holzfenster mit Isolierverglasung

Hofeingangstüren, Einfahrtstor:

Hohlkammerplattentüre samt Seitenteil
Metalltüren
Zweiflügeliges Holztor mit kleiner Glaslichte

Türen:

Vollbautüren mit Glaslichte in Stahlzargen
Holztüren mit Glaslichte
Metalltür mit Glaslichte
Metalltür in Stahlzargen

Aufstieg in den Dachboden:

Schmale und steile Holzstiege

Fassadenausbildung:

Verputz und geringfügig unfertige Vollwärmeschutzfassade, unverputzte Bereiche sowie Sichtschalung

Einfriedungen (nur die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt):

An der Nordseite (Gst 11): Teilweise Baustahlgittermatten
An der Ostseite (Gst 11): Steinsockel
An der Ostseite (Gst 13): Sockel- und Pfeilermauerwerk und teilweise Metallzaun
An der Südseite (Gst 13): Maschendrahtzaun
An der Westseite (Gst 13): Teilweise Holzjägerzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Beton und Waschbetonplatten sowie teilweise Kunststeinplatten wurden vorgefunden. Die übrige Freifläche verfügt über einen Bewuchs; einzelne Bäume und Sträucher sind gegeben. Teilweise bestehen liegenschaftsintern Abgrenzungen samt Stufenanordnungen.

Wasserversorgung:

Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz

Brunnen (Gst 13 – nur für Gartenbewässerung verwendet)

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Anschluss an den Regenwasserkanal

Dier Niederschlagswässer münden teilweise unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus und werden zur Versickerung gebracht

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Erfolgt von der Zentralheizungsanlage (Festbrennstoffkessel Stelrad NC-2, Baujahr 1989, Ölkessel Bertone design Eurofire), welche sich im Heizraum befinden, über Radiatoren. Im Abstellraum 3 ist ein weiterer Festbrennstoffofen situiert (Windhager K 280 S, Baujahr 1975). Der in der Wohnküche angeordnete Einzelofen ist nicht gegenständlich. Ein Boiler wurde im Bad installiert.

Sonstiges:

Im Hof ist ein Nebengebäude positioniert. Der Abstellraum verfügt über massive Umfassungsmauern. Mit einer Trapezblechdeckung ist das Pultdach versehen. Verfließungen wurden vorgenommen. Ein kleiner Eingangsvorbau ist gegeben.

Neben dem Abstellraum ist der Hühnerstall (teilweise in Holzbauweise) situiert. Ebenso besteht eine Trapezblechdeckung. Vorgelagert ist ein mit Klarsichtwellbahnen überdachter Bereich.

Der auf dem Gst 13 angeordnete Stahlcontainer ist gemäß Rücksprache mit dem Bezirksgericht Hollabrunn nicht gegenständlich; dieser ist vermutlich lose (ohne fixer Verbindung mit dem Untergrund) angeordnet. Darüber wurde ein Pultdach samt Bitumenwellbahndeckung geschaffen.

Etwa westlich vom Container besteht ein Lagerraum, welcher in einfacher Holzbauweise (samt einzelnen Stahlsäulen) errichtet wurde. Ein Betonboden wurde eingebracht. Das Pultdach besitzt eine Deckung mittels Bitumenwellbahnen (solche dienen an einer Seite auch als Wandverkleidung). Laut Angabe erfolgt die Stromversorgung zum Gst 13 vom gegenüber situierten Wohnhaus, wobei die Lage der Leitung nicht bekannt ist.

Weiters besteht auf dem Gst 13 ein kleines Nebengebäude. Es handelt sich um ein in einfacher Holzbauweise errichtetes Objekt. Die Bitumendeckung am Satteldach besteht nicht mehr vollständig.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtung ist auftragsgemäß nicht als Zubehör zu berücksichtigen.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche Ausführungen und nicht gegebene Fertigstellungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Es handelt sich um eine bereits alte Bausubstanz, welche über keine Unterkellerung verfügt. Auf Schadstellen am Fassadenverputz ist zu verweisen bzw. bestehen unverputzte Flächen. Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich am Mauerwerk, den Befestigungen, den Einfriedungen, den Holzteilen, den Kaminen, den Spenglerarbeiten sowie der Deckung, etc.. Deformierungen der Dachflächen sind gegeben.

Die Freiflächen können teilweise als ungepflegt bezeichnet werden.

Es münden die Niederschlagswässer teilweise unmittelbar neben der Bausubstanz (gering auch in Richtung bzw. auf die Anrainerliegenschaft) frei aus.

Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen wurden nicht komplett erbracht.

Absturzsicherungen wurden nicht gänzlich montiert (außen und innen).

Diverse Ablagerungen (auch Bauschutt, etc.) wurden vorgefunden (auf das beigefügte Schreiben der Gemeinde vom 23.03.2020 ist einzugehen).

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Verfärbungen, Verschmutzungen, Abnutzungserscheinungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, Fliesenschäden, Rissbildungen, offene Fugen, Verputzschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmelansätze, Korrosion, etc. wahrnehmbar.

Einheitliche Fußbodenniveaus sind nicht gänzlich gegeben.

Einige Räume verfügen über keine direkte bzw. eine nur eher geringe Belichtung.

Frei situierte Installationen wurden vorgefunden.

Es sind einige Verglasungen gebrochen.

Das Bad und WC befinden sich in einem Raum, welcher von der Küche erreichbar ist.

Durchbiegungen wurden im Bereich der Holzauswechslungen in der Wohnküche erhoben.

Mehrfach zeigen sich an den Holzteilen Schädlingsbefall sowie An- und Abmorschungen bzw. fehlen Bereiche; auch offene Spalte sowie Deformierungen sind vorhanden.

Versottungen treten am Kaminmauerwerk auf.

Nennenswerte Niveauunterschiede zwischen innen und außen bestehen nur teilweise (an einigen Stellen ist das äußere Gelände auch höher situiert).

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Es sind die Raumhöhen mehrfach gering. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, Brandschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine detaillierten Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Eine entsprechend ausgebildete Garage besteht nicht. Die drei Grundstücke sind nicht zusammenhängend, die Parz. Nr. 13 befindet sich an der gegenüberliegenden Straßenseite. Trotzdem wird die Bewertung als gemeinsame wirtschaftliche Einheit vorgenommen.

Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen und Fertigstellungen wurden nicht bzw. unzureichend durchgeführt. Mit entsprechenden hohen wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“), um das Objekt einer entsprechenden längerfristigen Nutzung zuführen zu können. Der Gesamtzustand ist eher schlecht. 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, die mangelnde Infrastruktur, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der notwendigen Instandsetzungen, etc.). Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt. Vom Großteil des Bestandes wurde ein skizzenhafter Grundriss erstellt (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 Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Gemäß augenscheinlicher Wahrnehmung bestehen jedoch einige Problemstellen. Ein Energieausweis wurde am 19.07.2020 auszugsweise per whatsapp übermittelt (siehe Anhang). Fallweise waren aufgrund von Lagerungen und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung 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 Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht im Detail angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen). Anzumerken ist, dass die „eigenen“ Grenzen überbaut wurden; eine Grundstückvereinigung erfolgte nicht. 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. Die Entfernung der Schuttablagerungen werden wertmindernd berücksichtigt (Sonderabfall bzw. ähnliches soll nicht vorhanden sein). Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft Hollabrunn bestehen Rückstände. Auf das Kontoblatt der Stadtgemeinde Hardegg ist ebenso einzugehen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden (mit Nachforderungen ist zu rechnen).

Seitens des Finanzamtes wurde folgendes bekannt gegeben: „KG 18124 EZ 45 in EWAZ 20 051-8-4045/0 Einfamilienhaus. Der Bodenwert für das Grundstück 11, 12 und 13 beträgt pro m² 2,1801 euro. Der Grundsteuermessbetrag beträgt 2,40 Euro. Anteil Pavlovicova Lucie 1/1. EW zum 1.1.2017 4.215,02 Euro.“

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.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der im Regelfall bei derartigen Objekten vorliegenden Eigennutzung nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, etc. enthalten.

1.387 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 10,-- i.M. per m ²	rd €	13.900,--
----------------------	---	------	-----------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Stadtgemeinde Hardegg, € 470,--
Laut Auskunft gilt für die Grundstücke
11 und 12 gemeinsam sowie dem Grundstück 13
jeweils der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{1.032 \text{ m}^2} = 32,1248 \text{ m}$	$\times \text{€ } 470,-- \times 1,0$	rd €	15.100,--
--	--------------------------------------	------	-----------

$\sqrt{355 \text{ m}^2} = 18,8414 \text{ m}$	$\times \text{€ } 470,-- \times 1,0$	rd €	8.900,--
--	--------------------------------------	------	----------

Verbaute Fläche (laut Plan bzw. teilweise Naturmaß sowie Annahmen):

Wohnhaus (Straßenstrakt - inkl. Einfahrt und Heizraum, etc.):

Erdgeschoß:

24,30 x 8,25 m i.M. + 4,10 x 2,0 m i.M. =	rd	209 m ²
---	----	--------------------

209 m² verbaute Fläche a € 1.500,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 313.500,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
 Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
 angenommener Pauschalbetrag –
 ohne Vornahme von Eingriffen, etc.) - rd € 25.000,--
 Gekürzter Herstellungswert € 288.500,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
 unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
 der erbrachten Sanierungs- bzw. Adaptierungs-
 sowie Zubauarbeiten,
 der üblichen Nutzungsdauer sowie dem
 Verwendungszweck der Substanz, etc.
 in der Höhe von
 rd 70 % von € 288.500,-- - rd € 202.000,-- € 86.500,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
 zufolge des verlorenen Bauaufwandes.
 Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
 dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
 sich einen Neubau nach seinen eigenen
 Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
 Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
 Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)
 rd 35 % von € 86.500,-- - rd € 30.300,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, übrige Bausubstanz, etc. rd € 8.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 8.100,--

Sachwert € 110.200,--

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 35 - 40 % von € 110.200,-- - rd € 41.200,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 69.000,--

Gemäß dem beigefügten Kontoblatt von der Stadtgemeinde Hardegg beträgt der Rückstand per 13.07.2020 € 1.285,99 (bzw. € 1.065,49 ohne Anerkennungszins, Mahngebühr sowie Rückerstattungen). Laut Kontoblatt vom Gemeindeverband mit Datum 13.07.2020 beläuft sich der Rückstand auf € 417,84 (bzw. € 414,84 ohne Mahngebühr). Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,-). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt, wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung) rd € 67.500,--

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

Die am 10.07.2020 durchgeführte Datenbankabfrage des Verdachtsflächenkatasters vom Umweltbundesamt brachte nach Eingabe der Parz. Nr. 11, 12 und 13 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, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, (weitere) Rückstandsbeträge, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutzstellungen, 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 15.07.2019 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen; 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.

Gastern, 24.07.2020

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

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszüge samt Orthofotoüberlagerung

Flächenwidmungsplan

Entwicklungsplan

Plandarstellung vom Straßentrakt (ohne Änderungen, von der Baubehörde übermittelt, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Grundrisskizze vom Straßen- und Hoftrakt (schemenhaft erstellt, nicht komplett dem Naturstand entsprechend; nicht eingenordet)

Plandarstellung von der Bebauung auf Gst 13 (ohne Änderungen, von der Baubehörde übermittelt, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Schreiben der Gemeinde vom 23.03.2020 und vom 14.07.2020

Energieausweis (auszugsweise)

Kontoblatt von der Gemeinde

Kontoblatt vom Gemeindeverband

Hinweise betreffend der Datenbankabfrage von etwaigen Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)