



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 01.10.2024

Bezirksgericht Krems an der Donau
GZ 9 E 1/24 m

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft

Heurigenlokal

Lindobelgasse GNR. .162, 3495 Rohrendorf
KG 12126 Oberrohrendorf EZ 1658 B-LNr. 8 1/1 Anteil

Weingarten

KG 12126 Oberrohrendorf EZ 1678 B-LNr. 5 1/1 Anteil



wegen: Exekutionssache
Dr. Michal BIELIK, geb. 17.05.1969
wohnhaft: Haffnergasse 12, 1220 Wien

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auftrag	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme	4
3. Befund	10
3.1 Grundbuch	10
3.2 Heuriger – Lindobelgasse GNR. .162, 3495 Rohrendorf b. Krems	12
3.2.1 Allgemeines	12
3.2.2 Bebauung	18
3.2.3 Fotodokumentation	21
3.2.4 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden.....	23
3.2.5 Bestandrechte.....	23
3.3 Landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Garten)	24
3.4 Einheitswert	26
3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	26
3.3.2 Abgabenbescheid	26
3.5 Vergleichspreise	27
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)	28
4.1 Allgemeines	28
4.2 Überlegungen betreffend Verwertungseinheiten	31
4.3 Verkehrswert – gemeinsame Verwertung der Grundbuchskörper EZ 1658 und EZ 1678 je KG 12162 Oberrohrendorf	32
4.3.1 Ertragswert	32
4.3.2 Lastenfreier Verkehrswert	37
4.3.3 Verkehrswert.....	38
4.4 Verkehrswert – getrennte Verwertung der Grundbuchskörper EZ 1658 und EZ 1678 je KG 12162 Oberrohrendorf	39
4.4.1 Heuriger	39
4.4.1.1 Ertragswert.....	39
4.4.1.2 Lastenfreier Verkehrswert	43
4.4.2 Landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Garten)	44
4.4.2.1 Allgemeines.....	44
4.4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert	44
4.4.3 Verkehrswert gesamt bei getrennter Verwertung	44
4.4.4 Verkehrswert.....	45
4.5 Zusammenfassung	46
5. Anhang	48

1. Anlass und Auftrag

Gericht:	Bezirksgericht Krems an der Donau Abteilung 1 Josef Wichner-Straße 2 3500 Krems an der Donau
Aktenzeichen:	9 E 1/24 m
Betreibende Partei:	Jürgen AUER GmbH & Co KG Gewerbeparkstraße 37, 3500 Krems an der Donau
Vertreten durch:	Dr. RIEL, Dr. GROHMANN, Dr. RIEL, Dr. RIEL- KATSCHTHALER, Rechtsanwälte Gartenaugasse 1, 3500 Krems an der Donau
Verpflichtete Partei:	Dr. Michal BIELIK, geb. 17.05.1969 Haffnergasse 12, 1220 Wien
Vertreten durch:	Mag. Peter SKOLEK, Rechtsanwalt Brucknerstraße 4/6, 1040 Wien
Wegen:	€ 34.260,11 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
Auftrag:	Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 1/24 m -ON 10 vom 03.04.2024 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzgutachten über die Liegenschaft
	Heurigenlokal Lindobelgasse GNR. .162, 3495 Rohrendorf KG 12126 Oberrohrendorf EZ 1658 B-LNr. 8 1/1 Anteil
	Weingarten KG 12126 Oberrohrendorf EZ 1678 B-LNr. 5 1/1 Anteil
	zu erstellen.
Qualitäts- und Bewertungsstichtag:	28.05.2024, Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 1/24 m -ON 10 vom 03.04.2024
- + Grundbuchsauszüge, Abfragedatum: 08.04.2024
- + Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
- + Katastralmappe des BEV vom 20.03.2024
- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 1/24 m -ON 12 vom 02.05.2024

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthophoto der betroffenen Liegenschaften
- + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes und Auskünfte betreffend Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Rohrendorf bei Krems
- + Auskünfte der Gemeinde Rohrendorf bei Krems betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen
- + Auskünfte des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems sowie der „Wassergenossenschaft Lindobelgasse“ und der „Abwassergenossenschaft Lindobelgasse“ betreffend offene Vorschriften und Anliegerleistungen
- + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- + Urkundenabfrage, Kaufvertrag TZ 3512/2022 vom 04.05.2022
- + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

- Literaturnachweis:

- + BAUER, F. (2012): Servitute und Reallasten in der Bewertung, Brandlhof
- + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- + BIENERT/WAGNER (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Hamburg
- + BMNT (2023): Pauschalkostensätze, Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 14. Beilage zur Sonderrichtlinie
- + BOBKA (2014): Spezialimmobilien von A - Z, 2. neu bearbeitete Auflage 2014
- + Bundesanstalt für Agrarwirtschaft und Bergbauernfragen (2018): Deckungsbeiträge
- + Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie (2005): Bewertungskatalog, Wien
- + DIRNBACHER, Dr. W. (2013): Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugesG 2013, Wien

- + ETZ (2023): Vergütungsrichtlinien für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke der LK NÖ, St. Pölten
- + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
- + GMUHOLD/SCHMIED (2022): Kompendium Wohnungseigentum Österreich, Das WEG idF der Novelle 2022, Graz
- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog, Graz
- + HAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
- + JÄGER/FICHTINGER/KULTERER/SCHRATT/MAIER (2013): Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für den Bereich Land- und Forstwirtschaft in Zeiten niedrigen Zinsniveaus und volatiler Finanzmärkte, Wien
- + KERSCHNER, F. (2013): Bauerwartungsland. In: Österreichische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung 4/2013, Wien
- + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
- + KLEIBER (2020) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Köln
- + KÖHNE, M. (2007): landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Berlin
- + KOTHBAUER (2021): Mietrecht Österreich, Praxishandbuch, Wien
- + KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- + KOTHBAUER/SAMMER/BERGER/HOLZAPFEL (2017): DIRNBACHER Praxiskommentar WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015
- + KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
- + KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- + Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (2020): Betriebsplanung in der Landwirtschaft 2020/21, KTBL-Datensammlung, Darmstadt
- + KURZ (2011), Hecken, Geschichte und Ökologie, Anlage, Erhaltung und Nutzung
- + LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Wien
- + Landwirtschaftskammer Österreich (Juni 2024): Holzmarktbericht
- + MARSCHALL, J. (1975): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Wien
- + Niedersächsische Landesforste (2021): Sortentafeln
- + ORLAINSKY/STAPPAN (2018): Vorschläge für Richtwerte von Baukosten, Bewertungstabellen samt Erläuterung, Entwurf Fassung 2018
- + Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- + Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien

- + PAAR (2015): Schafft die Örtliche Raumplanung Werte oder vernichtet sie sie?, Master-Thesis, Donau Universität Krems
- + PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
- + PELZMANN (2023): Alterswertfaktoren zur Waldbewertung in Österreich
- + PINETZ/SCHAFFER/KRIST/UITZ (2021): Baurechtsgesetz, Wien
- + REITHOFER/STOCKER (2016): Residualwertverfahren, Wien
- + RICS Bewertung - Global Standards 2022 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Nov 2021, London
- + RUMMEL/GURTNER/SAGL (1984): Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft
- + SAGL, W. (1984): Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, Wien
- + SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Wien
- + SCHORN/HODIA (2023): Rechtshandbuch für Land- und Forstbetriebe, 2. Auflage, Wien
- + SEISER F. (2020): Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage, Feldkirchen bei Graz
- + SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- + SOMMER/KRÖLL (2016): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln
- + STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien
- + STERBA (1983): Sortentafeln für Fichte, Wien
- + STERBA/KLEINE/ECKMÜLLER (1986): Sortentafeln für Tanne, Lärche, Kiefer und Buche, Wien
- + TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn
- + TRAUNER/WAKOUNIG/WINKLER/URBAN (2023): Die land- und forstwirtschaftliche Hauptfeststellung 2023, 2. Auflage, Wien
- + TROFF (2022): Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 3. Auflage
- + UNGLAUBE (2021): Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln
- + URBAN, Chr. (2016): Forst und Steuern, Wien

- Befundaufnahme:

Datum: 28.05.2024

Anwesende Personen: Dr. Michal BIELIK, verpflichtete Partei
 Mag. (FH) Florian AUER, Geschäftsführer der betreibenden Partei
 Der gefertigte Sachverständige

Besichtigung gegenständlicher Liegenschaft, Erhebung aller wertrelevanten Merkmale und Anfertigung einer Fotodokumentation.

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 14:30 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Fehlende baurechtliche Konsense**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Gemeinde Rohrendorf bei Krems (E-Mail vom 23.04.2024) gibt es betreffend die Errichtung eines Heizraumes für die Pelletsheizung sowie der Errichtung der Pelletsheizung mit automatischer Beschickung, keine Fertigstellungsmeldung bzw. Benützungsbewilligung. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass die Erwirkung der Benützungsbewilligungen ohne größeren Kostenaufwand möglich wäre. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ **Bestimmungen des NÖ Buschenschankgesetzes LGBI 7045-4**

Entsprechend den Bestimmungen des NÖ Buschenschankgesetzes sind die Besitzer, die Pächter, sowie die Fruchtgenussberechtigten von Wein- und Obstgärten zur Ausübung des Buschenschankes berechtigt. Dabei sind diese Personen berechtigt, Wein- und Obstwein, Trauben- und Obstmost, sowie Trauben- und Obstsaft aus eigener Fechsung sowie selbstgebrannte geistige Getränke entgeltlich auszuschenken. Der Buschenschank darf grundsätzlich nur in der Gemeinde der Erzeugungsstätte, wo die Liegenschaft der Erzeugung des Rohproduktes gelegen ist, ausgeübt werden.

Räume oder allfällig sonstige Betriebsflächen, die der Ausübung des Buschenschankes dienen, müssen zum landwirtschaftlichen Betrieb des Buschenschänkers gehören und den bau-, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen entsprechend.

Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass ein präsumtiver Käufer eine berechtigte Person zur Ausübung eines Buschenschankes ist und weiteres dieser gegenständlichen Heurigenbetrieb hinsichtlich des Standortes, wie auch entsprechend den im NÖ Buschenschankgesetz normierten Qualitätsansprüchen ohne nennenswerte Investitionen betreiben darf. Sollte dies nicht zutreffen, so könnte sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern

~ **Überbau auf GstNr. 223/2 KG 12126 Oberrohrendorf**

Wie aus dem mit dem digitalen Kataster überlagertem Orthophoto klar ersichtlich, sind möglicherweise Teile Heurigenlokales auf GstNr. 223/2 KG 12126 Oberrohrendorf errichtet. Dahingehend sind keine Rechtsunsicherheiten bekannt. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass ein möglicher Überbau geduldet sei bzw. die tatsächlichen Grundstücksgrenzen (ruhender Besitzstand) nicht mit dem digitalen Kataster übereinstimmen und somit diesbezüglich keine Rechtsunsicherheiten bestünden. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern.

~ Bestandverhältnisse

Anlässlich der Befundaufnahme wurde seitens der verpflichteten Partei angegeben, dass sich die gesamte Liegenschaft in Eigenbewirtschaftung befinden würden. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt. Sollte dies nicht zutreffen, so könnte sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ Flächenangaben, Bruttorauminhalte

Für die Zwecke der Erarbeitung gegenständlichen Gutachtens wurden sämtliche Längen- und Flächenangaben ungeprüft aus den im Bauakt der Gemeinde aufliegenden Plänen entnommen. Eine Vermessung des Objektes war nicht Gegenstand des Auftrages. Für die Richtigkeit der Längen- und Flächenmaße lt. den im Bauakt befindlichen Plänen kann daher vom Autor keine Haftung übernommen werden.

~ Elektroinstallationen, Hauszu- und Ableitungen

Anlässlich der Befundaufnahme wurde seitens der verpflichteten Partei mitgeteilt, dass sich die Elektroinstallationen sowie die Hauszu- und Ableitungen in einem funktionstüchtigen Zustand befinden würden. Demnach wurde vorliegender Bewertung unterstellt, dass sich alle Elektroinstallationen sowie die Hauszu- und Ableitungen in einem ordnungsgemäßen und funktionstüchtigen Zustand befinden würden. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern.

~ Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude ist Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 03.08.2006 wurde seitens der Auftraggeber/Liegenschaftseigentümer nicht vorgelegt. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des Autors eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt. Die Bewertung des Objektes erfolgt somit nach üblichen Grundsätzen und ohne Berücksichtigung einer allfällig energetisch erforderlichen Sanierung, jedoch unter Bedachtnahme auf Maßnahmen, die den üblichen Instandsetzungen zuzuordnen sind.

~ Umsatzsteuer und Bewertung

Da unterstellt werden kann, dass ein präsumtiver Käufer gegenständlichen Heurigenbetriebes diesen mit großer Wahrscheinlichkeit im Rahmen seines Weinbaubetriebes hinsichtlich der Umsatzsteuer als pauschalierten Betrieb führen wird, wurden folgend alle Werte der Kalkulation als Bruttobeträge einschließlich der gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer angesetzt.

~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird

- **Weitere Angaben:**

~ **Bauliche Untersuchungen**

Es wurde eine ausschließlich optische Überprüfung des Bau- und Erhaltungszustandes durchgeführt; weitergehende Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

~ **Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht**

Gegenständliches Gutachten darf ausschließlich für den im Punkt 1. genannten Zweck verwendet werden, eine anderwärtige Verwendung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Autors. Weiters ist das Gutachten urheberrechtlich geschützt. Eine auszugsweise bzw. gesamte Veröffentlichung oder Vervielfältigung vorliegenden Gutachtens bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Autors.

3. Befund

3.1 Grundbuch

+ Grundbuchsauszug

Auf eine Erfassung des Grundbuchsatzuges an dieser Stelle wird aus Gründen der besseren Übersicht verzichtet. Der Grundbuchsatzug befindetet unter Punkt 5. Anhang.

- Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

+ Rechte und Lasten:

Dingliche Rechte: grundbücherlich sichergestellt

~ GB 12126 Oberrohrendorf EZ 1658

Keine

~ GB 12126 Oberrohrendorf EZ 1678

Keine

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

~ GB 12126 Oberrohrendorf EZ 1658

C-LNr.4: Pfandrecht vorgemerkt für Republik Österreich v.d.
Finanzprokuratur v.d. Finanzamt Österreich

C-LNr.5: Pfandrecht für Jürgen Auer GmbH & Co KG

C-LNr.6: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

~ GB 12126 Oberrohrendorf EZ 1678

C-LNr.1: Pfandrecht vorgemerkt für Republik Österreich v.d.
Finanzprokuratur v.d. Finanzamt Österreich

C-LNr.2: Pfandrecht für Jürgen Auer GmbH & Co KG

C-LNr.3: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Rechte/Lasten: außerbücherlich

- ~ **Offene Vorschriften/Anliegerleistungen bei der „Wassergenossenschaft Lindobelgasse“ und der „Abwassergenossenschaft Lindobelgasse“:**
Laut Auskunft des Kassiers der Wassergenossenschaft bzw. der Abwassergenossenschaft Lindobelgasse (E-Mail vom 01.10.2024) besteht eine offene Forderung für Wasser in der Höhe von € 37,00 und eine offene Forderung betreffend die Abwasserentsorgung in der Höhe von € 16,00.

- ~ **Offene Vorschriften/Anliegerleistungen beim Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems:**
Laut Auskunft einer Vertreterin des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems (E-Mail vom 22.08.2024) besteht für die Grundsteuer der Jahre 2023 und 2024, inklusive der Mahngebühren ein Rückstand von € 52,50 zum 22.08.2024 (Fälligkeit war der 15.05.2024).

Weitere Rechte/Lasten sind dem Autor nicht bekannt bzw. wurden diesem nicht bekannt gegeben.

+ Lage

Bundesland:	Niederösterreich
Region:	Waldviertel
Bezirk:	Krems (Land)
Gemeinde:	Rohrendorf bei Krems
Katastralgemeinde:	Oberrohrendorf



Lage gegenständlicher Liegenschaften auf Basis der ÖK 1:15000

3.2 Heuriger – Lindobelgasse GNR. .162, 3495 Rohrendorf b. Krems

3.2.1 Allgemeines

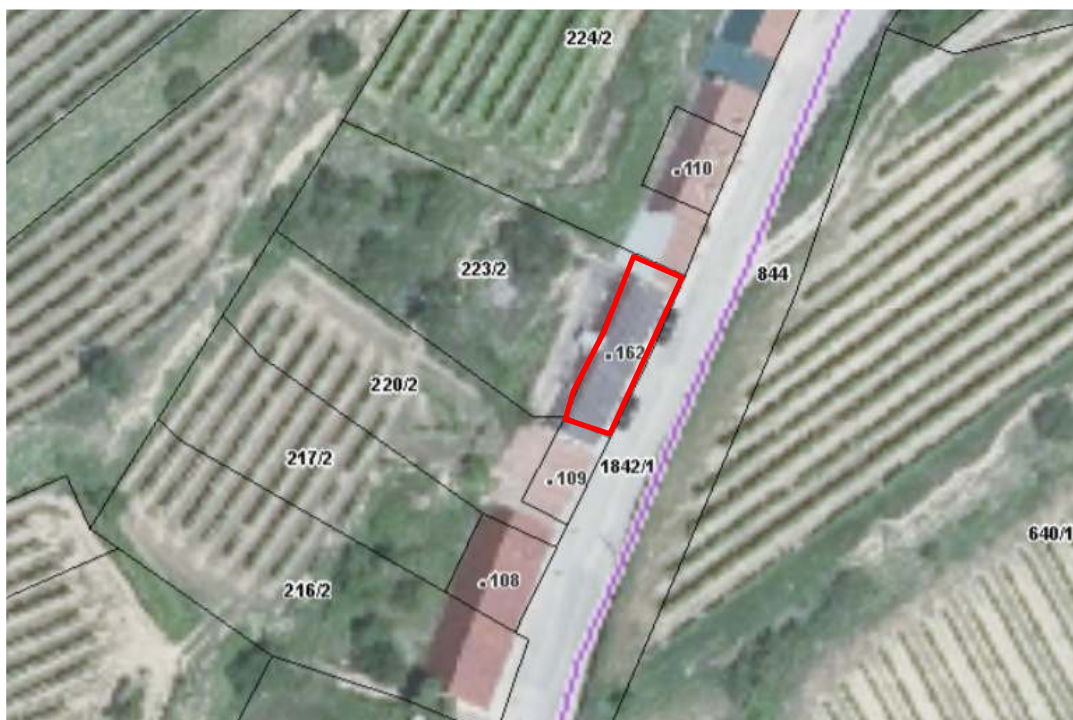
KG 12126 Oberrohrendorf			
EZ	GstNr.	Nutzung	Fläche in m ²
1658	.162	Bfl (Geb.)	114
Gesamtfläche			114

GB-Auszug siehe unter Punkt 5. Anhang Grundbuchsatzzug

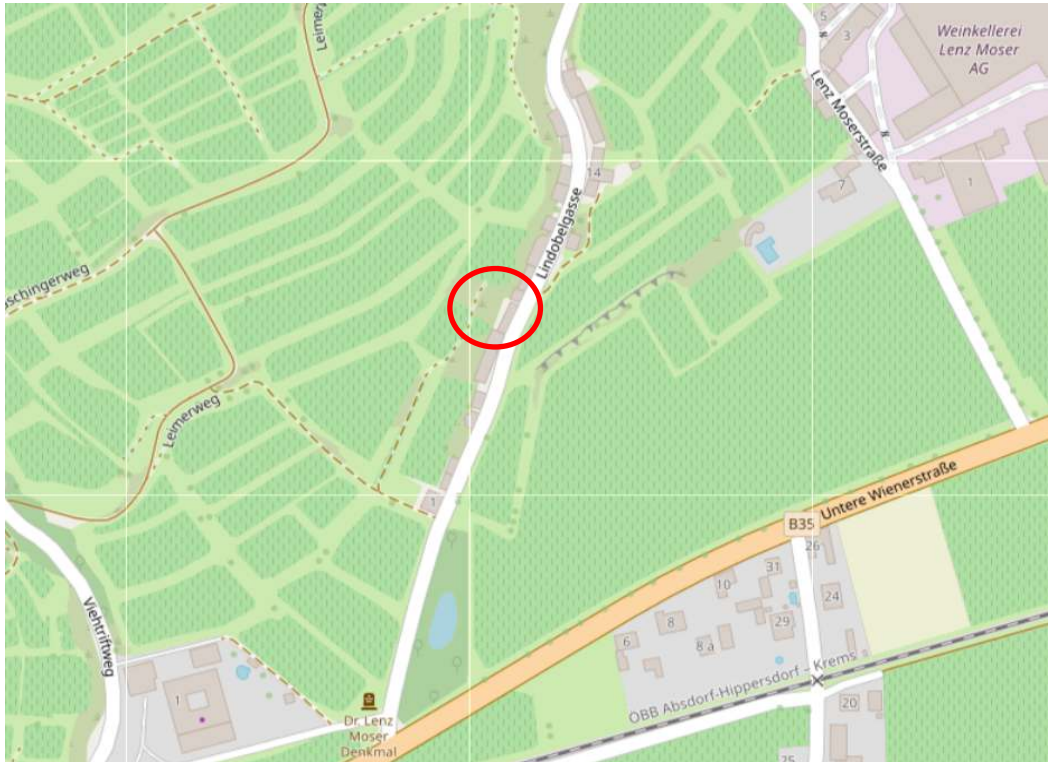
+ Kleinräumige Lage:

Lage zu Straßen, Kreuzungen

Gegenständliches Heurigenlokal liegt nördöstlich der Ortschaft Rohrendorf bei Krems und nördlich der B35 Untere Wienerstraße.



Lage der Liegenschaft auf Basis des digitalen Orthofotos



Lage auf Basis von Openstreetmap (Quelle: www.openstreetmap.at)

Infrastruktur

Entfernungen (1 Mikroraster = 1.000 m)

Schulen und Kinder		Nahversorgung	
Kinderbetreuung	1952 m	Bäckereien	859 m
Kindergärten	941 m	Lebensmittel/Supermärkte	853 m
Volksschulen	952 m	Apotheken	2397 m
Sonderschulen	4932 m	Postämter	4806 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	4635 m		
Allgemeinbildende Höhere Schulen	3600 m	Sonstiges	
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	3768 m	Friseure und Frisiersalons	928 m
		Drogerien	2355 m
		Banken und Sparkassen	596 m
		Polizei (Bund, Land, Bezirk)	3473 m
		Rechtsanwälte	4478 m
		Tankstellen	484 m
Gesundheit			
Ärzte für Allgemeinmedizin	490 m		
Altenheime	24369 m		
Rettungsdienste	3829 m		

Übersicht Infrastruktur (Quelle: <http://www.immomapping.com>)

Ruhig / laut:

Nördlich der B35 Untere Wienerstraße, direkt im Westen an die Lindobelgasse angrenzend gelegen; Kellergasse; geringe Lärmbelästigung.

Parkplatzsituation:

Parkplätze sind auf der Liegenschaft und in unmittelbarer Umgebung des Objektes an öffentlichen Verkehrsflächen verfügbar.

Verkehrsanbindung:

Das überregionale Straßenverkehrsnetz ist über kurze und längere Anfahrtswege erreichbar. Der nächste Bahnhof befindet sich in Rohrendorf bei Krems, südwestlich der Liegenschaft und ist rund 8 Gehmituten entfernt (ca. 500 0).

Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

In der weiteren Umgebung befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Verbauung der Umgebung:

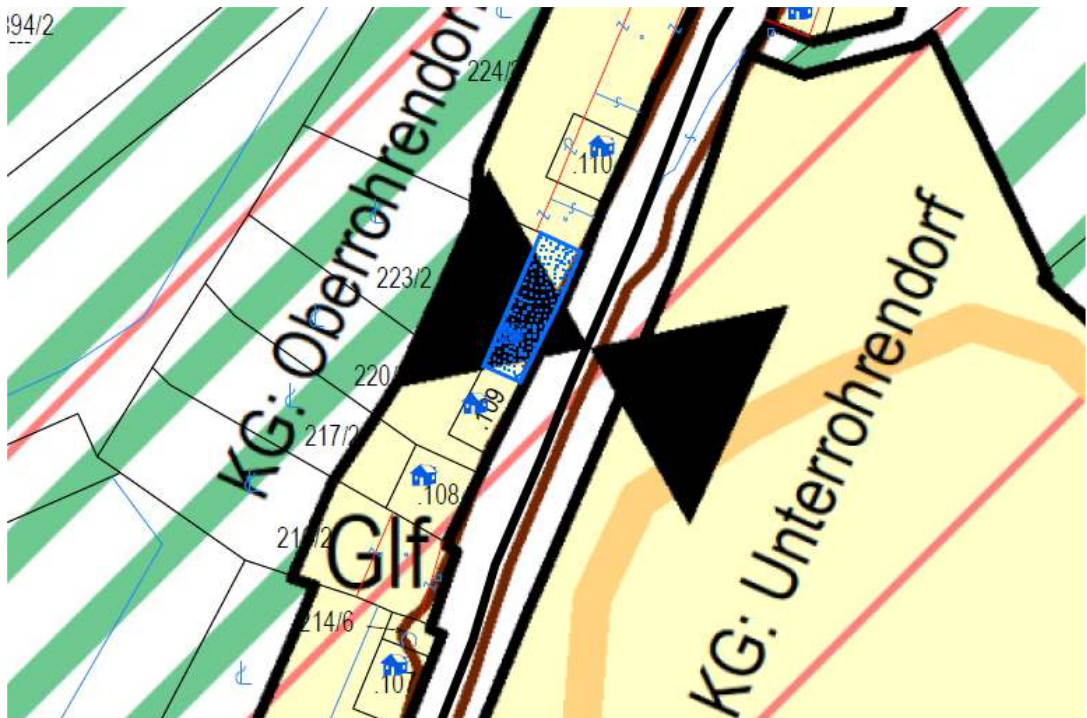
Die Grundstücke in der unmittelbaren Nähe gegenständlicher Liegenschaft sind überwiegend weitere Heurigenlokale und Kellergebäude bebaut.

+ Demographische Daten:

Folgende Tabelle beinhaltet die demographischen Daten gegenständlichen Zählsprenzels (*Mikrorasterzelle = 1.000 m), als Vergleich werden die Daten des gesamten Bezirks Krems Land abgebildet (Quelle: <http://www.immomapping.com>):

Demographische Daten	Oberrohrendorf*	Krems (Land)
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	340	56.876
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	90,59 %	93,41 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in der EU	92,65 %	97,23 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	7,35 %	2,77 %
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	---	95,95

+ **Flächenwidmungsplan:**



Aktuell gültiger Flächenwidmungsplan der Gemeinde Rohrendorf bei Krens

Widmung: Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf)

+ **Örtliches Entwicklungskonzept:**

Entsprechend der mündlichen Auskunft einer Vertreterin der Gemeinde Rohrendorf bei Krens (E-Mail vom 23.04.2024) ist in gegenständlichem Bereich kein Örtliches Entwicklungskonzept verordnet. Eine Umwidmung gegenständlicher Liegenschaft ist nicht vorgesehen.

+ Hochwasser, Gefahrenzone WLW, Schutzgebiete:

Hochwasser: keine

Gefahrenzone WLW: keine

Schutzgebiete:

KG	EZ	Gst	Schutzgebiete	
			Natura 2000 FFH Außengrenze	Natura 2000 Vogelschutzgebiet
12126 Oberrohrendorf	1658	.162	Gesamt	Gesamt



Auszug aus dem NÖ Atlas, Naturraum, Naturschutz, Natura 2000 FFH Außengrenze
(Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)



Auszug aus dem NÖ Atlas, Naturraum, Naturschutz, Natura 2000 Vogelschutzgebiet
(Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)

+ Anschlüsse:

- Stromanschluss: vorhanden
- Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Lindobelgasse
- Abwasserentsorgung: Abwassergenossenschaft Lindobelgasse

+ Kontaminierung:

Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

<u>Ergebnis für:</u>	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Krems (Land)
Gemeinde	Rohrendorf bei Krems
Katastralgemeinde	Oberrohrendorf (12126)
Grundstück	.162
<hr/>	
<u>Information:</u>	
Das Grundstück .162 in Oberrohrendorf (12126) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verdachtsflächenkataster nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Altablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

+ Freiflächen:

Kleine Freiflächen befestigt.

3.2.2 Bebauung

- ~ **Allgemeines:** Bestehend aus einem Gewölbekeller, einem Erdgeschoß und einem Dachgeschoß (nicht ausgebaut)
- ~ **Baubewilligungen:**
- Errichtung: GZ B.A. 8/68 vom 04.04.1968
 - Errichtung Heizraum: GZ BAU-278908_003-2012 vom 05.07.2012
 - Einbau Heizung: GZ BAU-278908_011-2012 vom 10.07.2012
- ~ **Benützungsbewilligung:**
- Errichtung: keine Unterlagen seitens der Gemeinde übergeben
 - Errichtung Heizraum: Keine, offenes Bauverfahren
 - Einbau Heizung: Keine, offenes Bauverfahren
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Gemeinde Rohrendorf bei Krems (E-Mail vom 23.04.2014) sind nachfolgende offene Bauaufträge vorhanden: Fertigstellungsmeldung betreffend Errichtung des Heizraumes sowie der Einbau einer Heizungsanlage
- ~ **Konstruktionen:** Massivbauweise
- ~ **Dach:** Satteldach, eingedeckt teilweise mit Tondachsteinen und teilweise mit Faserzementplatten, Dachstuhl aus Holz; Kaltdach
- ~ **Fassade:** Vollwärmeschutz aufgebracht; aufgeputzte Fensterumrandungen, grob verputzt und zweifärbig gemalt
- ~ **Fenster:** Überwiegend einflügelige, dreh-kippbare Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- ~ **Türen:**
- Eingangstüre: Zweiflügelige massive Holztüre gestrichen
 - Innentüren: Zweiflügelige, massive Metalltüre, gestrichen führt in den Keller
- ~ **Stiegenanlage:** Nordseitig des Kellers ist ein schräger Aufgang, dieser führt zum Eingang in das Dachgeschoß.
- ~ **Heizung:** Im Dachgeschoß besteht eine Pelletheizung, diese über Radiatoren betrieben; die Pelletheizung wird mit Säcken beschickt

~ Geschoß und Raumbeschreibung Wohnhaus

Kellerröhren

Gewölbekeller, Ziegelgewölbe, Boden verflies. Eine Kellerröhre verläuft parallel zum Heurigenlokal und eine kurze Kellerröhre führt im rechten Winkel dazu in den Berg. Im Keller ist eine Kühlzelle aus Nirosta-Stahl samt Stromaggregat und den zugehörigen Zuleitungen eingebaut.

Erdgeschoß

Bestehend aus einem Vorraum, einem Schankraum, einer Küche sowie WC-Anlagen getrennt für Damen und Herren mit Vorräumen.

- Böden: Fliesenboden
- Wände: Verputzt und gemalt, teilweise verflies und teilweise verputzt und gemalt
- Decken: Verputzt und gemalt

Im Vorraum befinden sich eine fixgemauerte Heurigenschank mit einem hölzernen Schankbrett und einer eingebauten Heurigenküche mit mehreren Nirosta-Kühlschränken und -kühlfächern, einer Schankanlage, sowie einem einfachen Schrank für Gläser und eine Handabwasch wie auch eine kleine Sitzecke.

Im Heurigenbetrieb bestehend rund ca. 70 Sitzplätze, diese bestehen im Schankraum aus einer Heurigeneinrichtung aus Holz mit 10 Holztischen und gehörigen Holzbänken. Weiters ist im Schankbereich ein Extratisch vorhanden.

In der Küche sind einfache Kästchen aus Spanplatten, diese mit Kunststoff beschichtet eingebaut. Hier eine aus Kunststoff beschichtete Arbeitsplatte und ein verbauter Nirostaschrank mit Kühlfächern. Weiters ist hier eine Klimaanlage installiert. Geschirr ist keines vorhanden, außer einige Gläser.

Bei den Vorräumen in den WC-Anlagen sind Handwaschbecken eingebaut.

Dachgeschoß

Dieses ist nicht ausgebaut und nur von außen, über die nordöstlich gelegene Außensteige erreichbar. Im Dachgeschoß sind teilweise Wärmedämmplatten aufgebraucht, welche mit OSB-Platten abgedeckt sind.

Im Dachgeschoß wurde der Heizraum eingebaut. In diesem abgemauerten Heizraum befindet sich die Pelletheizung mit einem Druckausgleichsgefäß. Auch die Lüftungsanlagen für die Küchen und Toiletten befinden sich im Dachgeschoß.

+ Außenanlagen

~ Bauliche Außenanlagen

- Traufpflaster: Granitpflaster
- Aufgang zum Garten Befestigte, sehr steiler Gehweg im Norden des Heurigenlokales

~ Sonstige Außenanlagen

- Keine

3.2.3 Fotodokumentation

+ Außenansichten



Südostfassade



Südwestfassade

+ Innenansichten

Keller



Gewölbekeller mit eingebauter Kühlzelle



Gewölbekeller

Erdgeschoß



Vorraum mit Heurigenschank



Schankraum



Küche



WC-Anlage Damen

Dachgeschoß



Dachraum



Dachraum mit Entlüftungssträngen



Eingebauter Heizraum mit Pelletsheizung

3.2.4 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden

+ Bau- und Erhaltungszustand

Das Objekt ist weitgehend ordnungsgemäß erhalten, es sind überwiegend nur die üblichen Instandhaltungen erforderlich.

+ Ausbaumängel

Allfällig bestehende Ausbaumängel wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.

+ Schäden

Allfällig Schäden wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.

3.2.5 Bestandrechte

Die gesamte Liegenschaft ist eigen genutzt, es bestehen keine Bestandrechte.

3.3 Landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Garten)

LfdNr. 1

+ Grundbuchsdaten

Katastralgemeinde:		12126 Oberrohrendorf			
Eigentümer: Dr. Michal BIELIK			Anteile: 1/1		
EZ	Gst. Nr.:	Nutzungsart:	Fläche / m²:	EMZ	BKZ
1678	223/2	Weingärten	649		69,00

+ Daten lt. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmung:	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
------------------------	--

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLIV, Schutzgebiete

Hochwasser:	Keine
Gefahrenzonen WLIV:	Keine
Schutzgebiete:	Natura 2000 Vogelschutzgebiet Natura 2000 FFH Außengrenze

+ Bei Befundaufnahme erhobene Daten

Lage:	Direkt an das Heurigenlokal angrenzend
Wegerschließung:	Kein direkter Anschluss an das öffentliche Gut, nur über die Außenstiege beim Heurigenlokal erreichbar.
Grundstücksform:	Annähernd rechteckig
Lage am Hang:	Unterhang
Exposition:	Südost
Längsneigung:	Ca. 35 %, jedoch terrsiert
Querneigung:	Ca. 5 bis 10%
Boden:	Untypischer Boden, tiefgründig (Quelle https://bodenkarte.at/#/center/15.66388,48.42607)
Aktuelle Nutzung:	Garten, Böschungen
Zustand der Kultur:	verwildert
Grenzen:	In der Natur tlw. erkennbar
Bestandverhältnisse:	Keine bekannt
Verdachtsflächenkataster:	Diese Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet (siehe Abfrage unter Punkt 5. Anhang)
Anmerkungen:	Gesamt in drei Terrassen unterteilt, dazwischen Steilböschungen; mehrere Dampfrohren vom darunterliegenden Keller des Heurigenbetriebes.



Orthofoto mit überlagertem digitalem Kataster



Verwilderte Böschung

3.4 Einheitswert

3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

+ Auskunft des Finanzamtes Waldviertel

EW-AZ 23 012-8-5030/3

~ Einheitswertbescheid zum 01.01.2023;
Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955

GB 12126 Oberrohrendorf, EZ 1658		
KG	Gst-Nr.	Fläche (m ²)
12126 Oberrohrendorf	.162	114

GB 12126 Oberrohrendorf, EZ 1678		
KG	Gst-Nr.	Fläche (m ²)
12126 Oberrohrendorf	223/2	649

Einheitswert:

Errechneter Einheitswert: € 3.200,00

Gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert € 4.3000,00

Zurechnung des Einheitswertes:

BIELIK Michal, geb. 17.05.1969, 1/1 Anteil in Höhe von € 4.300,00

3.3.2 Abgabenbescheid

+ Grundsteuerbescheid des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems

~ Grundsteuermessbetrag	€	4,95
~ Grundsteuer B	€	24,75

Die Kopien der Auskunft des Finanzamtes sowie des oben genannten Bescheides befindet sich im Anhang.

3.5 Vergleichspreise

Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m ²	Adresse	€ je m ²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
gewidmetes Bauland (BW)															
1	Krems an der Donau	944	2023	01.02.2023	12126	Oberrohrendorf	1792	12126 - 1752/1	1.644	Franz Veiglstr. Rohrendorf	121,65	200.000	Kommerzialrat Alfred Schubrig	KVH Projektenwicklun	BW
2	Krems an der Donau	4015	2024	07.05.2024	12126	Oberrohrendorf	1546	12126 - 1776/29	950	Am Aublick Rohrendorf	133,00	126.350	Benediktinerstift Melk	Aigner Aigner	BW
3	Krems an der Donau	4017	2024	07.05.2024	12126	Oberrohrendorf	1546	12126 - 1776/49	794	Am Aublick Rohrendorf	133,00	105.602	Benediktinerstift Melk	Nica Nica	BW
4	Krems an der Donau	4016	2024	07.05.2024	12126	Oberrohrendorf	1546	12126 - 1776/30	832	Am Aublick Rohrendorf	133,00	110.656	Benediktinerstift Melk	Gmeiner Haubner	BW
5	Krems an der Donau	5474	2023	19.09.2023	12126	Oberrohrendorf	1783	12126 - 1776/38	854	Sternenweg Rohrendorf	55,50	47.397	Malat	Fuchsbichler	BW
6	Krems an der Donau	3942	2024	07.05.2024	12126	Oberrohrendorf	1546	12126 - 1776/46	854	Am Aublick Rohrendorf	133,00	113.582	Benediktinerstift Melk	Burlacu Burlacu	BW
7	Krems an der Donau	4015	2023	21.06.2023	12126	Oberrohrendorf	1546	12126 - 1776/28	992	Sternenweg Rohrendorf	127,00	125.984	Benediktinerstift Melk	Wondraczek Wondraczek	BW
8	Krems an der Donau	6827	2022	17.10.2022	12127	Unterrohrendorf	980	12127 - 432/1	649	Bahnstraße 26 Rohrendorf	102,91	66.791	Land Niederösterreich	Andris Andris	BW; BauFIGeb: 161 m2; Löschung der Baurechtseinlage
9	Krems an der Donau	8371	2021	30.11.2021	12127	Unterrohrendorf	241	12127 - 455	675	Unterer Mitterweg Rohrendorf	117,00	78.975	Burger	Widhalm	BW

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

4.1 Allgemeines

+ Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der **Verkehrswert jener Preis**, der bei einer Veräußerung der **Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr** für sie erzielt werden kann. Dabei sind ideelle Wertzumessungen einzelner Personen wie auch andere ungewöhnliche Verhältnisse außer Acht zu lassen.

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** wird üblicherweise das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert von **bebauten Liegenschaften** wird in der Regel nach dem **Sachwertverfahren oder nach dem Ertragswertverfahren** abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Zu deren Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Weiters sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Aus dem errechneten Sachwert ist sodann mittels Marktanpassung der Verkehrswert abzuleiten.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Es ist zunächst der Rohertrag abzuleiten und sodann durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache der Reinertrag zu ermitteln. Auch ein Ausfallwagnis ist entsprechend zu berücksichtigen. Als Kapitalisierungszinssatz ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden.

+ Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

~ Heuriger

Bei gegenständlichen Objekten handelt es sich um eine **Ertragsliegenschaft** und ein Investor bzw. Käufer einer derartigen Liegenschaft wird seine Kaufentscheidung ausschließlich an den zukünftig nachhaltig zu erzielenden Reinerträgen orientieren. Deshalb werden folgend die Verkehrswerte der Liegenschaft im **Ertragswertverfahren** bzw. im **Pachtwertverfahren** abgeleitet. Das Pachtwertverfahren ist eine Sonderform des Ertragswertverfahrens bei welchem anstelle der nachhaltig erzielbaren Mietzinse ein Pachtansatz in die Rechnung eingeht.

~ Landwirtschaftlich genutztes Grundstück

Für die Bewertung von **unbebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren**, das bevorzugte Wertermittlungsverfahren. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt, und deshalb oft schwierig abzuleitende Marktanpassungen entfallen können. Weiters genießt das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz. Deswegen wird folgend der Weingarten nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

+ Beurteilung der Lage

Zur Beurteilung und Klassifizierung der Lage werden folgende Kriterien herangezogen:

Stadt/Land, Siedlungslage/Einzellage, Infrastruktur (Geschäfte, Lokale), Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Verkehrsaufkommen und Straßennetz.

Kriterium	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Erreichbarkeit öffentlich			X	
Erreichbarkeit individual			X	
Parksituation öffentlich			X	
Aussicht				X
Ruhelage		X		
Image - Heurigenbetriebe		X		
Lage für Heurigenbetrieb			X	

4.2 Überlegungen betreffend Verwertungseinheiten

Entsprechend Exekutionsordnung § 143 Abs. 3 u. 4 hat der Sachverständige, wenn mehrere Grundbuchskörper eine wirtschaftliche Einheit bilden, den Wert jedes Grundbuchskörpers für sich allein und alle zusammen als wirtschaftliche Einheit zu bewerten. Weiters ist in Fällen, wo offenkundig durch die getrennte Verwertung einzelner Grundstücke oder von Grundstücksgruppen eines Grundbuchskörpers ein höherer Wert erzielbar ist, der Wert dieser getrennt auszuweisen.

Die Grundstücke gegenständlichen Heurigenbetriebes mit dem anschließenden Garten sind in zwei Grundbuchskörper eingetragen. Auf dem GstNr. .162 EZ 1658 KG Oberrohrendorf ist das Heurigenlokal errichtet, die Kellerröhren des Heurigenlokales befinden sich unter dem als Garten genutzten GstNr. 223/2 EZ 1678 KG Oberrohrendorf.

Da die Gebäudegrenzen des Heurigenlokales sich weitestgehend mit den Grenzen des GstNr. .162 EZ 1658 decken erscheint es jedenfalls sinnvoll, das Heurigenlokal (EZ 1658 KG Oberrohrendorf) gemeinsam mit dem im Nordwesten an den Heurigen angrenzenden Garten GstNr. 223/2 EZ 1678 KG Oberrohrendorf zu verwerten. Dies deshalb, weil der Zugang zum Dachgeschoß des Heurigenlokales tlw. über GstNr. 223/2 EZ 1678 führt und unter dem Garten GstNr. 223/2 EZ 1678 KG Oberrohrendorf der zum Heurigenlokal gehörige Keller situiert ist. Auch besteht bei einer gemeinsamen Verwertung der Grundbuchskörper EZZ 1658 und 1678 je KG Oberrohrendorf die Möglichkeit, den Garten für den Heurigenbetrieb zugänglich und nutzbar zu machen.

Zudem muss beachtet werden, dass bei einer getrennten Verwertung der Liegenschaften EZ 1658 KG Oberrohrendorf und EZ 1678 KG Oberrohrendorf der Garten GstNr. 223/2 KG Oberrohrendorf keinen direkten Anschluss an das öffentliche Gut hätte und für die Zugänglichkeit des Gartens eine Diestbarkeit auf GstNr. .162 EZ1658 KG Oberrohrendorf begründet werden müsste.

4.3 Verkehrswert – gemeinsame Verwertung der Grundbuchkörper EZ 1658 und EZ 1678 je KG 12162 Oberrohrendorf

4.3.1 Ertragswert

~ BODENWERT

Flächenwidmung: tlw. Grünland (Glf), tlw. Grünland-Grüngürtel (Ggü-WeBT)

Grünland, keine Umwidmung absehbar

Gegenständliche Flächen sind Grünland (Glf, Ggü) gewidmet und die Nutzung des Gebäudes ist demnach maßgeblich eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der gegebenen Lage, Nutzung der Liegenschaft als Heurigenbetrieb samt Garten, Konfiguration und Flächengröße erscheint ein Wertansatz mit 25% des Wertes vom baureifen Bauland (BW, BA) als angemessen. Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen und unter Berücksichtigung der gegebenen Lage sowie der Preisgleitung erscheint der Baulandwert (BW) eines gut konfigurierten und gut bebaubarem Grundstückes in gegenständlicher Region mit € 135,00 je m² als angemessen. Abgeleitet aus der oben dargestellten Wertrelation errechnet sich der Wert gegenständlicher Fläche gerundet mit **€ 34,00 je m²** (€ 135,00 x 0,25).

Ein Abschlag für die vorhandene Bebauung ist nicht sachgerecht, da dieser einen vorgezogenen Marktanpassungsabschlag darstellt und daher bei der Ermittlung des Sachwertes nicht angesetzt werden darf.

~ Bodenwert

KG 12126 Oberrohrendorf

Gst.Nr. .162	EZ 1658	114 m ²	
Gst.Nr. 223/2	EZ 1678	649 m ²	
Summe		763 m ²	
	Wert in € / m ² :	€ 34,00	€ 25.942

BODENWERT

€ 25.942

> Nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Folgend wird der Rohertrag der Immobilie des Heurigenbetriebes aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag abgeleitet. Dieser wird aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtansatz vom Nettoumsatz (reine Umsatzpacht) hergeleitet.

~ nachhaltiger Nettoumsatz

Zum Bewertungsstichtag war der Heurigenbetrieb schon seit längerer Zeit geschlossen, demnach wurden auch keine Unterlagen über Umsätze vorgelegt. Demnach müssen die erzielbaren Umsätze folgend, abgeleitet aus den gegebenen Eigenschaften des Betriebes, gutachterlich angesetzt werden.

Die nachhaltig von einem durchschnittlich begabtem Unternehmer erzielbaren Nettoumsätze können gegenständlich wie folgt angeschätzt werden:

In gegenständlichem Heurigenlokal bestehen ein großer Gastraum und im Schankbereich ein Stammtisch. Gesamt sind rd. 70 Sitzplätze im Inneren des Lokals vorhanden.

Sitzplätze:	70	
Nettoumsatz je Sitzplatz u. Tag: (tlw. Mehrfachbelegung)	€ 20,00	
Offenhaltungstage: 12 Wochen á 6 Tage	72	
Auslastung je Offenhaltungstag:	75%	
nachhaltig erzielbarer Nettoumsatz - kalkuliert:		€ 75.600,00
nachhaltig erzielbarer Nettoumsatz:		€ 76.000,00

~ nachhaltig erzielbarer Jahrespacht (Rohertrag)

Sowohl in der einschlägigen Fachliteratur wie auch bei dem Autor bekannten Betreiberverträgen schwanken bei reinen Umsatzpachtverträgen die Pachtzinssätze für gute Gaststätten bzw. für Heurigenbetriebe in einem Band von 7,0 bis 10,0 % vom Nettoumsatz. Da gegenständlicher Heurigenbetrieb an einem durchwegs ruhigen und schönen Umgebung gelegen ist, erscheint ein Ansatz des Pachtzinses von 9,0% angemessen. In allen oben genannten Umsatz-Pachtzinsen ist jeweils auch der Pachtanteil für die Einrichtung und das Mobiliar enthalten. Somit errechnet sich:

nachhaltig erzielbarer Nettoumsatz:	€ 76.000,00	
Pachtzinssatz:	9,0%	
Rohertrag - gesamt p.a.:		€ 6.840,00

> Bewirtschaftungskosten

~ Instandhaltung und Instandsetzung

Abgeleitet aus vergleichbaren Objekten kann der erforderliche Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung mit € 10,00 je m² angesetzt werden (vgl. auch Hypzert 2018).

Kosten für I. u. I. - pa:	10,00 €/m ²	
Nutzfläche Gasträume, Küche, WC etc. rund:	92,00 m ²	
Kosten für I. u. I. - gesamt:		€ 920

~ Verwaltungskosten

2,0% vom Jahresrohertrag	€ 137
--------------------------	-------

~ Mietausfallwagnis (mittleres bis hohes Risiko)

5,0% vom Jahresrohertrag	€ 342
--------------------------	-------

Bewirtschaftungskosten - gesamt p.a.: € 1.398,80

> Jahresreinertrag (RE)

Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Reinertrag € 5.441,20

> Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gaststätten beträgt lt. Nutzungsdauerkatalog 2020 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten 30 bis 50 Jahre. Gegenständliches Heurigenlokal ist ein Altbestand und wurde in den Jahren 1968 und 2009 maßgeblich aus- und umgebaut. Aufgrund der soliden Bauweisen, der ordnungsgemäßen, laufenden Instandhaltung des Gebäudes sowie der getätigten Verbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer des Heurigenbetriebes mit 35 Jahren angesetzt werden.

Restnutzungsdauer (Jahre) 35

> Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes und des Vervielfältigers (V)

Mit dem unten angesetzten Kapitalisierungszinssatz errechnet sich der Vervielfältiger als Barwert einer endlichen nachschüssigen Rente nach folgender Formel:

$$q = 1 + p/100$$

p = Kapitalisierungszinssatz in %

n = Restnutzungsdauer in Jahren

Zinssatz	
Heuriger als sehr konservativer Betrieb in sehr ruhiger Lage, gut eingeführter Betrieb	5,5%
Restnutzungsdauer (Jahre):	35
Vervielfältiger:	15,39055

> Beurteilung des Instandsetzungsrückstaues

Um die unterstellten Reinerträge nachhaltig erzielen zu können, sind fehlende Ausbaue bzw. Instandsetzungsrückstaue wertmäßig gesondert in Ansatz zu bringen. Bei gegenständlicher Liegenschaft fehlen überwiegend die Ausstattung der Heurigenkücke sowie Gläser, Geschirr und Besteck. Dies wird gegenständlich mit einem Kostenansatz von pauschal € 15.000.- berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine maßgeblichen Instandsetzungsrückstaue augenfällig, laufende Reparaturen und Verbesserungen können mit den angesetzten, laufenden Aufwendungen für I. u. I. entsprechend gedeckt werden.

Instandhaltungsrückstau **-€ 15.000,00**

> Ertragswert

Dieser errechnet sich aus dem Barwert der Reinerträge zuzüglich dem diskontierten Bodenwert nach folgender Formel:

$$EW = RE \times V + (BW/q^n)$$

EW	Ertragswert
RE	Reinertrag
V	Vervielfältiger
BW	Bodenwert
q	Zinssatz
n	Restnutzungsdauer

Ist eine Abweichung vom normalen baulichen Zustand gegeben, so ist der nach obiger Formel errechnete vorläufige Ertragswert um die erhöhten Instandsetzungskosten (Rückstau, Umnutzung etc.) zu vermindern.

~ Barwert der Reinertäge (RE x V)

Reinerträge: € 5.441
Vervielfältiger: 15,39055

Barwert € 83.743

~ Abgezinster Bodenwertanteil (BW/qⁿ)

Bodenwert - gesamt (siehe oben): € 25.942
Zinssatz: 5,5%
Diskontierungszeitraum (J): 35
Diskontierungsfaktor: 0,15352

Bodenwertanteil € 3.982,61

Somit errechnet sich:

Barwert der Reinerträge (RE x V) - Wohnung (GI)	€ 83.743,07
Zuzüglich Bodenwertanteil	€ 3.982,61
Abzüglich Instandsetzungsrückstau	-€ 15.000,00
Ertragswert - gerundet	€ 72.725,68

4.3.2 Lastenfreier Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 7) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des gewählten Bewertungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten. Es ist also der Verkehrswert aus dem errechneten Sachwert über Marktanpassung herzuleiten. Marktanpassungsabschläge sind einerseits von der Höhe des Sachwertes und andererseits von der Marktgängigkeit der Liegenschaft abhängig.

Die für die Ableitung des Ertragswertes erforderlichen Eingangsdaten wurden marktgerecht angesetzt, demnach entspricht der errechnete Ertragswert dem Verkehrswert, demnach ist keine Marktanpassung mehr erforderlich

~ Verkehrswert

Ertragswert		€ 72.726
Marktanpassung	0% vom Ertragswert	€ 0
Verkehrswert		€ 72.726

Verkehrswert - (gerundet) € 73.000

Dieser fiktiv lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechte und Lasten.

4.3.3 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen. Dabei sind entsprechend der Information des Sachverständigen auf der Liegenschaft lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jene, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, bei der Ermittlung des Verkehrswertes in Abzug zu bringen.

Entsprechend der schriftlichen Auskunft des Kassiers „Wassergenossenschaft Lindobelgasse“ und der „Abwassergenossenschaft Lindobelgasse“ vom 01.10.2024 haben betreffend gegenständliche Liegenschaft offene Vorschriften für Wasser in der Höhe von € 37,00 und Kanal in der Höhe von € 16,00 bestanden. Dieser geringe offene Betrag hat auf den Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaft keinen Einfluss, da dieser innerhalb des Rundungsbereiches bei gegenständlicher Verkehrswertermittlung gelegen ist. Demnach muss dieser nicht mehr gesondert berücksichtigt werden.

Seitens des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems wurden zum 22.08.2024 für die Grundsteuer 2023 und 2024 offene Gebühren in der Höhe von € 52,50 bekannt gegeben. Gegenständlicher Rückstand für die Grundsteuer in der Höhe von € 52,50 ist nicht zu berücksichtigen, da der Grundsteuer gem. §11 Grundsteuergesetz ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukommt.

Liegenschaft - KG 12162 Oberrohrdorf EZZ 1658, 1678	
Lastenfreier Verkehrswert	€ 73.000,00
abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung ohne Grundsteuer (Stand: 30.09.2024)	€ -0,00
<hr/>	
geldlastenfreier Verkehrswert	€ 73.000,00
Verkehrswert - gerundet	€ 73.000,00

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer den bestehenden Pfandrechten und der Einleitung des Versteigerungsverfahrens keine bürgerlichen Rechte/Lasten bestehen und auch keine außerbürgerlichen Rechte/Lasten bekannt sind, können die oben ausgewiesenen Verkehrswerte auch als fiktiv geldlastenfreie Verkehrswerte, also als Verkehrswerte ohne Berücksichtigung allfällig weiter bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.4 Verkehrswert – getrennte Verwertung der Grundbuchkörper EZ 1658 und EZ 1678 je KG 12162 Oberrohrendorf

4.4.1 Heuriger

4.4.1.1 Ertragswert

~ BODENWERT

Flächenwidmung: tlw. Grünland (Glf), tlw. Grünland-Grüngürtel (Ggü-WeBT)

Grünland, keine Umwidmung absehbar

Gegenständliche Flächen sind Grünland (Glf, Ggü) gewidmet und die Nutzung des Gebäudes ist demnach maßgeblich eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der gegebenen Lage, Nutzung der Liegenschaft als Heurigenbetrieb samt Garten, Konfiguration und Flächengröße erscheint ein Wertansatz mit 25% des Wertes vom baureifen Bauland (BW, BA) als angemessen. Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen und unter Berücksichtigung der gegebenen Lage sowie der Preisgleitung erscheint der Baulandwert (BW) eines gut konfigurierten und gut bebaubarem Grundstückes in gegenständlicher Region mit € 135,00 je m² als angemessen. Abgeleitet aus der oben dargestellten Wertrelation errechnet sich der Wert gegenständlicher Fläche gerundet mit **€ 34,00 je m²** (€ 135,00 x 0,25).

Ein Abschlag für die vorhandene Bebauung ist nicht sachgerecht, da dieser einen vorgezogenen Marktanpassungsabschlag darstellt und daher bei der Ermittlung des Sachwertes nicht angesetzt werden darf.

~ Bodenwert

KG 12126 Oberrohrendorf

Gst.Nr. .162	EZ 1658	114 m ²	
Summe		114 m ²	
	Wert in € / m ² :	€ 34,00	€ 3.876

BODENWERT

€ 3.876

> Nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Folgend wird der Rohertrag der Immobilie des Heurigenbetriebes aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag abgeleitet. Dieser wird aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtansatz vom Nettoumsatz (reine Umsatzpacht) hergeleitet.

~ nachhaltiger Nettoumsatz

Zum Bewertungsstichtag war der Heurigenbetrieb schon seit längerer Zeit geschlossen, demnach wurden auch keine Unterlagen über Umsätze vorgelegt. Demnach müssen die erzielbaren Umsätze folgend, abgeleitet aus den gegebenen Eigenschaften des Betriebes, gutachterlich angesetzt werden.

Die nachhaltig von einem durchschnittlich begabtem Unternehmer erzielbaren Nettoumsätze können gegenständlich wie folgt angeschätzt werden:

In gegenständlichem Heurigenlokal bestehen ein großer Gastraum und im Schankbereich ein Stammtisch. Gesamt sind rd. 70 Sitzplätze im Inneren des Lokals vorhanden.

Sitzplätze:	70	
Nettoumsatz je Sitzplatz u. Tag: (tlw. Mehrfachbelegung)	€ 20,00	
Offenhaltungstage: 12 Wochen á 6 Tage	72	
Auslastung je Offenhaltungstag:	75%	
nachhaltig erzielbarer Nettoumsatz - kalkuliert:		€ 75.600,00
nachhaltig erzielbarer Nettoumsatz:		€ 76.000,00

~ nachhaltig erzielbarer Jahrespacht (Rohhertrag)

Sowohl in der einschlägigen Fachliteratur wie auch bei dem Autor bekannten Betreiberverträgen schwanken bei reinen Umsatzpachtverträgen die Pachtzinssätze für gute Gaststätten bzw. für Heurigenbetriebe in einem Band von 7,0 bis 10,0 % vom Nettoumsatz. Da gegenständlicher Heurigenbetrieb an einem durchwegs ruhigen und schönen Umgebung gelegen ist, erscheint ein Ansatz des Pachtzinses von 9,0% angemessen. In allen oben genannten Umsatz-Pachtzinsen ist jeweils auch der Pachtanteil für die Einrichtung und das Mobiliar enthalten. Somit errechnet sich:

nachhaltig erzielbarer Nettoumsatz:	€ 76.000,00
Pachtzinssatz:	9,0%

Rohhertrag - gesamt p.a.: **€ 6.840,00**

> Bewirtschaftungskosten

~ Instandhaltung und Instandsetzung

Abgeleitet aus vergleichbaren Objekten kann der erforderliche Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung mit € 10,00 je m² angesetzt werden (vgl. auch Hypzert 2018).

Kosten für I. u. I. - pa:	10,00 €/m ²	
Nutzfläche Gasträume, Küche, WC etc. rund:	92,00 m ²	
Kosten für I. u. I. - gesamt:		€ 920

~ Verwaltungskosten

2,0% vom Jahresrohertrag	€ 137
--------------------------	-------

~ Mietausfallwagnis (mittleres bis hohes Risiko)

5,0% vom Jahresrohertrag	€ 342
--------------------------	-------

Bewirtschaftungskosten - gesamt p.a.: € 1.398,80

> Jahresreinertrag (RE)

Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Reinertrag € 5.441,20

> Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gaststätten beträgt lt. Nutzungsdauerkatalog 2020 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten 30 bis 50 Jahre. Gegenständliches Heurigenlokal ist ein Altbestand und wurde in den Jahren 1968 und 2009 maßgeblich aus- und umgebaut. Aufgrund der soliden Bauweisen, der ordnungsgemäßen, laufenden Instandhaltung des Gebäudes sowie der getätigten Verbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer des Heurigenbetriebes mit 35 Jahren angesetzt werden.

Restnutzungsdauer (Jahre) 35

~ Abgezinster Bodenwertanteil (BW/qⁿ)

Bodenwert - gesamt (siehe oben):	€ 3.876
Zinssatz:	5,5%
Diskontierungszeitraum (J):	35
Diskontierungsfaktor:	0,15352

Bodenwertanteil € 595,04

Somit errechnet sich:

Barwert der Reinerträge (RE x V) - Wohnung (GI)	€ 83743,07
Zuzüglich Bodenwertanteil	€ 595,04
Abzüglich Instandsetzungsrückstau	-€ 15.000,00
Ertragswert - gerundet	€ 69.338,11

4.4.1.2 Lastenfreier Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 7) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des gewählten Bewertungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten. Es ist also der Verkehrswert aus dem errechneten Sachwert über Marktanpassung herzuleiten. Marktanpassungsabschläge sind einerseits von der Höhe des Sachwertes und andererseits von der Marktgängigkeit der Liegenschaft abhängig.

~ **Beurteilung der Marktgängigkeit/Marktanpassung:**

Gegenständlicher Heuriger befindet sich nordöstlich der Gemeinde Rohrendorf bei Krems. Neben der Beurteilung der Marktgängigkeit sind für den Ansatz der Marktanpassung insbesondere folgende Merkmale von Bedeutung:

- Grenzen des Gebäudes nahezu an den Grundstücksgrenzen
- Zugänglichkeit zum Dachgeschoß des Heurigen nur über GstNr. 223/2 KG Oberrohrendorf möglich
- Dampfrohren befinden sich unter dem Garten GstNr. 223/2 KG Oberrohrendorf
- für Zugänglichkeit des Gartens auf GstNr. 223/2 KG Oberrohrendorf müsste eine Dienstbarkeit begründet werden

Daraus abgeleitet kann zusammengefasst beim gegenständlichen Ertragswert von € 69.338,11 die Marktanpassung mit einem **Abschlag von 10 %** festgesetzt werden.

~ **Verkehrswert**

Ertragswert		€ 69.338
Marktanpassung	-10% vom Ertragswert	-€ 6.934
Verkehrswert		€ 62.404

Verkehrswert - (gerundet) € 62.000

Dieser fiktiv lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechte und Lasten.

4.4.2 Landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Garten)

4.4.2.1 Allgemeines

Die Liegenschaft EZ 1678 GstNr. 223/2 KG 12162 Oberrohrendorf befindet sich nordöstlich von Rohrendorf bei Krems in der Lindobelgasse und verfügt über keinen direkten Anschluss an das öffentliche Gut. Weiters ist gegenständliches Grundstück aufgrund dieses Umstandes, nur schwer erreichbar und erschwert bewirtschaftbar und es müsste eine Wegdienstbarkeit erwirkt werden.

4.4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert

Abgeleitet aus den dem Sachverständigen vorliegenden Vergleichspreisen von vergleichbareren Liegenschaften in der gegenständlichen Region erscheint es sinnvoll, gegenständliche Liegenschaft EZ 1678 GstNr. 223/2 KG 12162 Oberrohrendorf wie einen schwer bewirtschaftbaren Rain mit € 2,00 je m² zu bewerten.

Somit errechnet sich:

$$€ 2,00 \text{ je m}^2 \times 649 \text{ m}^2 = € 1.298,00$$

Verkehrswert

GstNr. 223/2 KG Oberrohrendorf EZ 1678 (gerundet) € 1.300,00

Dieser fiktiv lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechte und Lasten.

4.4.3 Verkehrswert gesamt bei getrennter Verwertung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen ergibt sich die Summe der Verkehrswerte der Liegenschaften EZ 1658 und EZ 1678 je KG 12162 Oberrohrendorf bei einer getrennten Verwertung gesamt wie folgt:

Verkehrswert - Heuriger	€ 62.000
Verkehrswert - landwirtschaftlich gen. Grundstück (Garten)	€ 1.300
Verkehrswert	€ 63.300
Summe der Verkehrswert - (gerundet)	€ 63.000

4.4.4 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen. Dabei sind entsprechend der Information des Sachverständigen auf der Liegenschaft lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jene, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, bei der Ermittlung des Verkehrswertes in Abzug zu bringen.

Entsprechend der schriftlichen Auskunft des Kassiers „Wassergenossenschaft Lindobelgasse“ und der „Abwassergenossenschaft Lindobelgasse“ vom 01.10.2024 haben betreffend gegenständliche Liegenschaft offene Vorschreibungen für Wasser in der Höhe von € 37,00 und Kanal in der Höhe von € 16,00 bestanden. Dieser geringe offene Betrag hat auf den Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaft keinen Einfluss, da dieser innerhalb des Rundungsbereiches bei gegenständlicher Verkehrswertermittlung gelegen ist. Demnach muss dieser nicht mehr gesondert berücksichtigt werden.

Seitens des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems wurden zum 22.08.2024 für die Grundsteuer 2023 und 2024 offene Gebühren in der Höhe von € 52,50 bekannt gegeben. Gegenständlicher Rückstand für die Grundsteuer in der Höhe von € 52,50 ist nicht zu berücksichtigen, da der Grundsteuer gem. §11 Grundsteuergesetz ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukommt.

Liegenschaft - KG 12162 Oberrohrendorf EZZ 1658, 1678	
Lastenfreier Verkehrswert	€ 63.000,00
abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung ohne Grundsteuer (Stand: 30.09.2024)	€ -0,00
geldlastenfreier Verkehrswert	€ 63.000,00
Verkehrswert - gerundet	€ 63.000,00

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer den bestehenden Pfandrechten und der Einleitung des Versteigerungsverfahrens keine bücherlichen Rechte/Lasten bestehen und auch keine außerbücherlichen Rechte/Lasten bekannt sind, können die oben ausgewiesenen Verkehrswerte auch als fiktiv geldlastenfreie Verkehrswerte, also als Verkehrswerte ohne Berücksichtigung allfälliger weiterer bestehender bücherlicher oder außerbücherlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.5 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert** der unten genannten Liegenschaft zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 28.05.2024

Heurigenlokal

Lindobelgasse GNR. .162, 3495 Rohrendorf
KG 12126 Oberrohrendorf EZ 1658 B-LNr. 8 1/1 Anteil

Weingarten

KG 12126 Oberrohrendorf EZ 1678 B-LNr. 5 1/1 Anteil

Verkehrswert

- **Heurigenlokal und Garten,
gemeinsame Verwertung - gerundet** € 73.000,00

Verkehrswert

- **Heurigenlokal und Garten,
getrennte Verwertung - gerundet** € 63.000,00

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der oben ausgewiesene Verkehrswert, entsprechend der Bestimmung des § 143 Exekutionsordnung idgF, als Verkehrswerte unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag auf der Liegenschaft lastende Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jener, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, verstehen. Das heißt, dass diese lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung in Abzug zu bringen sind.

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.

Anmerkungen:

- 1) Aufgrund des Umstandes, dass bei einer Immobilienbewertung betreffend einzelne wertrelevante Faktoren die Notwendigkeit besteht, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen bzw. gewisse Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der von dem Autor oben ausgewiesene Verkehrswert wurde entsprechend den zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag bekannten Eigenschaften und Umständen nach bestem Wissen angesetzt.
- 2) Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert jener Wert, der für eine Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Das bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußern Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- 3) Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten versteht.
- 4) Oben ausgewiesene Verkehrswerte berücksichtigen nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Weiters bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.
- 5) Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 01.10.2024



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyor Zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

5. Anhang

- + Grundbuchsauszug, Stand 08.04.2024
- + Einheitswertbescheid
- + Abgabenbescheid (Grundsteuerbescheid)
- + Grundriss

Grundbuchsauszüge

121 009 E 1/24 m


REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH


Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12126 Oberrohrrendorf EINLAGEZAHL 1658
 BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

Letzte TZ 300/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.162	Bauf.(10)	114	Lindobelgasse GNR .162

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

§ ANTEIL: 1/1

Michael Bielik

GEB: 1969-05-17 ADR: Haffnergasse 12, Wien 1220

a 3912/2022 IM RANG 3168/2022 Kaufvertrag 2022-05-04 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 7720/2022

PFANDRECHT

EUR 28.344,86

v o r g e m e r k t für Republik Österreich v.d.

Finanzprokurator v.d. Finanzamt Österreich

(St.Nr.03736/7497K)

b 7720/2022 Simultanhafung mit EZ 1678 KG 12126 Oberrohrrendorf

5 a 1694/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-03-03

PFANDRECHT

Schaharbetrag EUR 87.600,--

für Jürgen Auer GmbH & Co KG (FN 240242y)

b 1694/2023 Simultane haftende Inanspruchnahmen

EZ 1678 KG 12126 Oberrohrrendorf C-LNR 2

EZ 1658 KG 12126 Oberrohrrendorf C-LNR 5

a 300/2024 Versteigerungsmessung siehe C-LNR 6a

6 a 300/2024 Zinseilendung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 85.203,70

samt 11,08 % Z ab 2023-05-03, Kosten EUR 7.818,02,

Antragskosten EUR 1.634,47 für

Jürgen Auer Gesellschaft m.b.H. & Co KG (FN 240242y)

9 E 1/24 m

b 300/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 5a

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

08.04.2024 14:50:11

121 009 E 1/24 m



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12126 Oberrohrendorf EINLAGEZAHL 16/8
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

Letzte TZ 300/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
223/2	Weingärten(10)	649	

Legende:

Weingärten(10): Weingärten (Weingärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Michaël Bielik

GEB: 1969-05-17 ADR: Haffnergasse 12, Wien 1220

a 3512/2022 IM RANG 3168/2022 Kaufvertrag 2022-05-04 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 7720/2022

PFANDRECHT

EUR 28.344,86

V o r g e m e r k t für Republik Österreich v.d.

Finanzprokurator v.d. Finanzamt Österreich

(St.Nr.93736/1497KK)

b 7720/2022 Simultanhafnung mit EZ 1658 KG 12126 Oberrohrendorf

2 a 1694/2023 Pfandbestellungsrkunde 2023-03-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 87.600,--

Für Jürgen Auer GmbH & Co KG (FN 240242y)

b 1694/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1678 KG 12126 Oberrohrendorf C-LNR 2

EZ 1658 KG 12126 Oberrohrendorf C-LNR 5

c 300/2024 Versteigerungsunterwerfung siehe C-LNR 3a

2 a 300/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 85.203,70

samt 11,08 % Z ab 2023-05-03, Kosten EUR 7.818,02,

Antragskosten EUR 1.634,47 für

Jürgen Auer Gesellschaft m.b.H. & Co KG (FN 240242y)

9 E 1/24 m

b 300/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 2a

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

08.04.2024 14:49:02

Einheitswertbescheid

121 009 E 1/24 m

3. APR. 2024
 eingelangt *h.*

1

Finanzamt Österreich
 1000 Wien, Postfach 260

12. Juli 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 23

Einheitswertaktenzeichen

23 012-8-5030/3

Bielik Michal

Haffnergasse 12/Haus 2
 1220 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955

Auf Grund des § 22 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit § 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz „sonstiges bebautes Grundstück“

Katastralgemeinde: 12126 Oberrohrendorf

GB 12126 Oberrohrendorf, EZ 1658

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
12126 Oberrohrendorf	.162	114

GB 12126 Oberrohrendorf, EZ 1678

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
12126 Oberrohrendorf	223/2	649

festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:** **sonstiges bebautes Grundstück**2) **Einheitswert:**

Errechneter Einheitswert: 3.200 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **4.300 Euro**3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Bielik Michal, geb. 17. Mai 1969

Anteil: 1/1

in Höhe von

4.300,00 Euro

Begründung:**Berechnung des Einheitswertes****Bodenwert:**

Fläche (m ²)	Wert je m ² (€)	Gesamtwert (€)
763	4,3604	3.326,99
763		3.326,99

Gebäudewert:

Bauj. Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m ³ o.m ²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
1918	KG Weinkeller	339,9	13.03	18,1682	0,0	1,3	30,0 =	1.852,61
Gebäudewert								1.852,61

Summe:

Bebaute Fläche:	114 m ²							
Gebäudewert								1.852,61
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:								3.326,99
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG					-			831,75
Summe Gebäudewert und Bodenwert								4.347,85
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. d BewG					-			1.086,96
								3.260,89
Einheitswert								3.200,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982								4.300,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben.(z.B. Grundsteuer).**

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist. In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 12. Juli 2023 zu EWAZ 23 012-8-5030/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen. Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

Abgabenbescheid (Grundsteuer)



GEMEINDEVERBAND FÜR ABGABENEINHEBUNG
UND UMWELTSCHUTZ IM BEZIRK KREMS

Abs.: Gemeindevorband Krems, 3550 Langenlois

Herrn
Michal Bielik
Haffnergasse 12/Haus 2
1220 Wien

Bescheid: Grundsteuer

Abgabepflichtiger: 4005074593
GZ: 4005/1000000141635
Aktenzahl FA: 23/012-8-5030/3
Datum: 24.01.2024
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Abgabeneinhebung
Tel: 02734/32 333-0
Mail: info@gvkrems.at

Bescheid über die Grundsteuer

Spruch

Gültig ab: 01.01.2023

Gemäß §§ 9 und 27 bis 30 des Grundsteuergesetzes 1955 (GrStG), BGBl 149/1955 in der geltenden Fassung, in Verbindung mit den Bestimmungen der Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl 194/1961 in der geltenden Fassung, mit dem zuletzt ergangenen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid des zuständigen Finanzamtes sowie mit dem Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rohrendorf bei Krems über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B, wird die jährlich zu entrichtende Grundsteuer für folgenden im Gemeindegebiet der Gemeinde Rohrendorf bei Krems gelegenen Grundbesitz wie folgt festgesetzt:

Objekt: Gemeinde Rohrendorf bei Krems | Lindobelgasse GNR .162 (12126/6420058)
GST .162, KG Oberrohrendorf (12126)

Anmerkung: EZ 1658 u.a., GstNr: .162 u.a.

Liste der bewerteten Grundstücke

GStNr	Fläche (m ²)	GB-Nr	Einlagezahl
Katastralgemeinde 12126 Oberrohrendorf			
.162	114	12126	1658
223/2	649	12126	1678

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
Michal Bielik	Haffnergasse 12/Haus 2, 1220 Wien

Steuerart: Grundsteuer B

Aktenzahl Finanzamt: 23/012-8-5030/3

Steuerart	Messbetrag	Hebesatz %	Befreiung %	Pro Jahr (EUR)
Grundsteuer B	4,95	500		24,75
Summe				24,75

Gemäß § 29 GrStG wird die Grundsteuer am 15.02. / 15.05. / 15.08. / 15.11. zu je einem Viertel fällig. Abweichend davon wird die Grundsteuer am 15.05. mit ihrem Jahresbetrag fällig, wenn dieser 75,00 Euro nicht übersteigt.

Die Steuerfestsetzung gilt auch für die folgenden Jahre soweit nicht infolge einer Änderung der Voraussetzungen

Gemeindevorband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems | Kämtalstraße 85, 3550 Langenlois | Tel: 02734/32333 0 | Fax: 02734/32333 34
Mail: info@gvkrems.at | Web: www.gvkrems.at | DVR: 0732745 | UID: ATU52565905
Bankverbindung: Raiffeisenbank Langenlois eGen | BIC: RLNWATWW426 | IBAN: AT43 3242 6000 0005 4700

Bescheid: Grundsteuer

Abgabepflichtiger: 4005074593
 GZ: 4005/1000000141635
 Aktenzahl FA: 23/012-8-5030/3
 Datum: 24.01.2024
 Seite: 2

(Messbetrag, Hebesatzänderung) ein neuer Grundsteuerbescheid zu erlassen ist.

Abweichungen und Differenzen zu etwaigen Vorbescheiden werden in der nächsten Lastschriftanzeige berücksichtigt.

Historische Auflistung der Grundsteuerbeträge

Steuerart	Gültig von	Gültig bis	Messbetrag	Pro Jahr (EUR)
Grundsteuer B	01.01.2023		4,95	24,75

Begründung

Gegenständlicher Grundbesitz liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Rohrendorf bei Krems. Für inländischen Grundbesitz ist eine Grundsteuer auf Basis des Grundsteuergesetzes, des Einheitswert- und Grundsteuermessbescheides des zuständigen Finanzamtes und des aktuell Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Rohrendorf bei Krems über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B. Die Fälligkeitstermine entsprechen den Bestimmungen des GrStG.

Die Steuerfestsetzung und Einhebung stützt sich auf die im Spruch angeführten gesetzlichen Bestimmungen sowie auf die im Spruch angeführten Berechnungsgrundlagen in Form des zuletzt ergangenen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheides des zuständigen Finanzamtes und des aktuell Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Rohrendorf bei Krems über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B. Die Fälligkeitstermine entsprechen den Bestimmungen des GrStG.

Gemäß § 28c GrStG und § 194 Abs. 5 BAO wirkt dieser Grundsteuerbescheid der Gemeinde bzw. der zugrunde liegende Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes soweit er die sachliche Abgabepflicht und die Höhe des Steuermessbetrages betrifft, auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Steuergegenstand nach dem Feststellungszeitpunkt übergegangen ist oder übergeht. Das Gleiche gilt bei Nachfolge im Besitz. In diesen Fällen gilt mit der Zustellung an den Rechtsvorgänger (Vorgänger) auch die Bekanntgabe des Bescheides an den Rechtsnachfolger (Nachfolger) als vollzogen.

Zur Entrichtung der Steuer ist der Eigentümer oder - wenn der Steuergegenstand ein grundstücksgleiches Recht betrifft - der Berechtigte verpflichtet. Alle Miteigentümer und Mitberechtigten schulden die Steuer zur ungeteilten Hand.

Eine allfällige Grundsteuerbefreiung bezieht sich auf den allfällig erlassenen Grundsteuerbefreiungsbescheid.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich oder mit Telefax beim Gemeindeverband Krems, Kamptalstraße 85, 3550 Langenlois, die Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.

Einwendungen, die sich gegen die Steuerpflicht selbst oder gegen die Bemessungsgrundlage (Steuermessbetrag, Zerlegungsanteil) richten, können nicht mit der zuvor bezeichneten Berufung geltend gemacht werden, sondern sind bei dem Finanzamt einzubringen, das den Steuermessbescheid erlassen hat.


Bescheid: Grundsteuer

Abgabepflichtiger: 4005074593
 GZ: 4005/1000000141635
 Aktenzahl FA: 23/012-8-5030/3
 Datum: 24.01.2024
 Seite: 3

Zustellhinweis

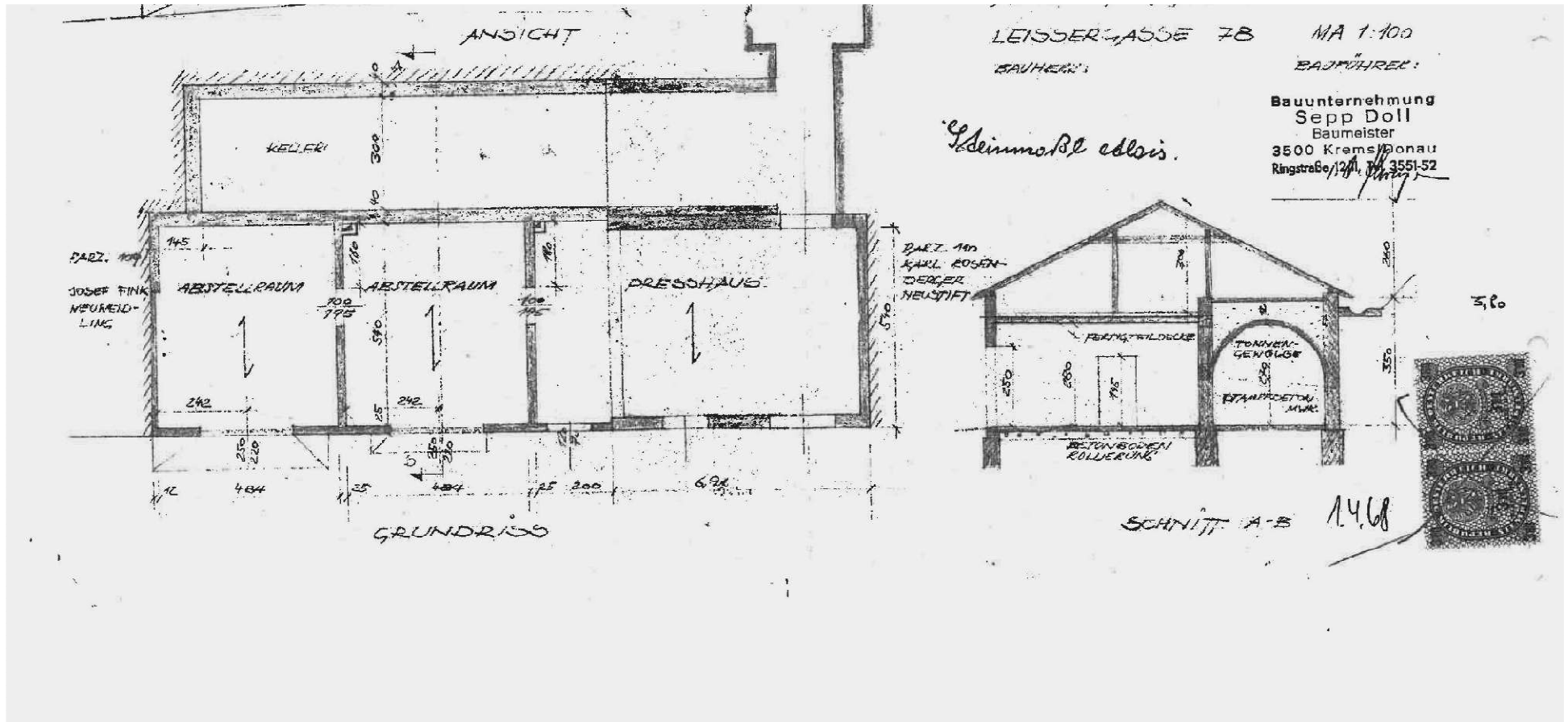
Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Behörde keinen gemeinsamen Zustellbevollmächtigten bekannt gegeben, so gilt mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung als an alle vollzogen (§ 101 Abs 1 BAO).

Der Verbandsobmann

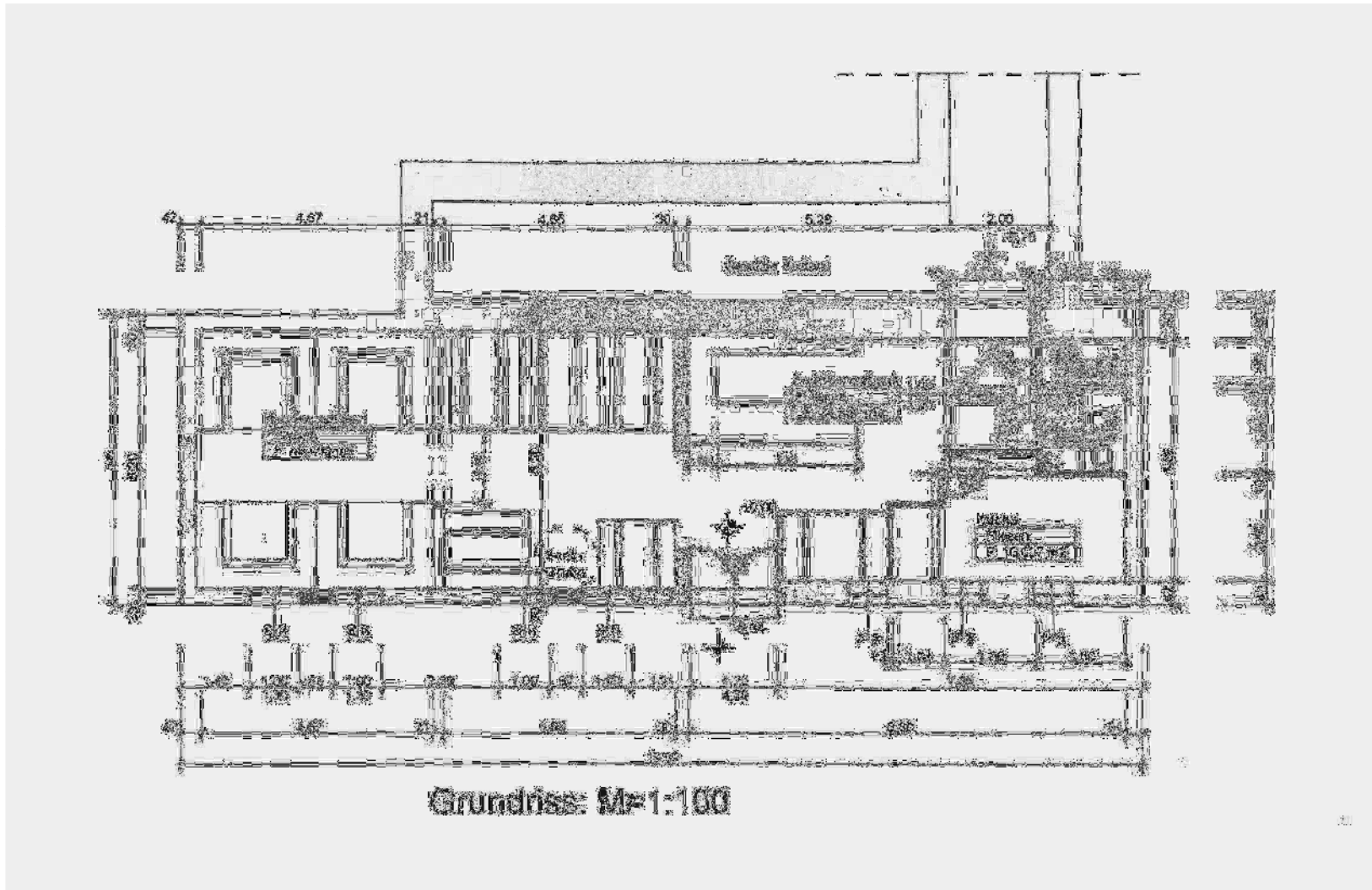
	Unterzeichner	Gemeindeverband Abgabeneinhebung-u. Umweltschutz Krems
	Datum/Zeit-UTC	2024-01-28T06:09:41+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1550838692
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

Grundrisse

Ausbau des bestehenden Presshauses (1968)

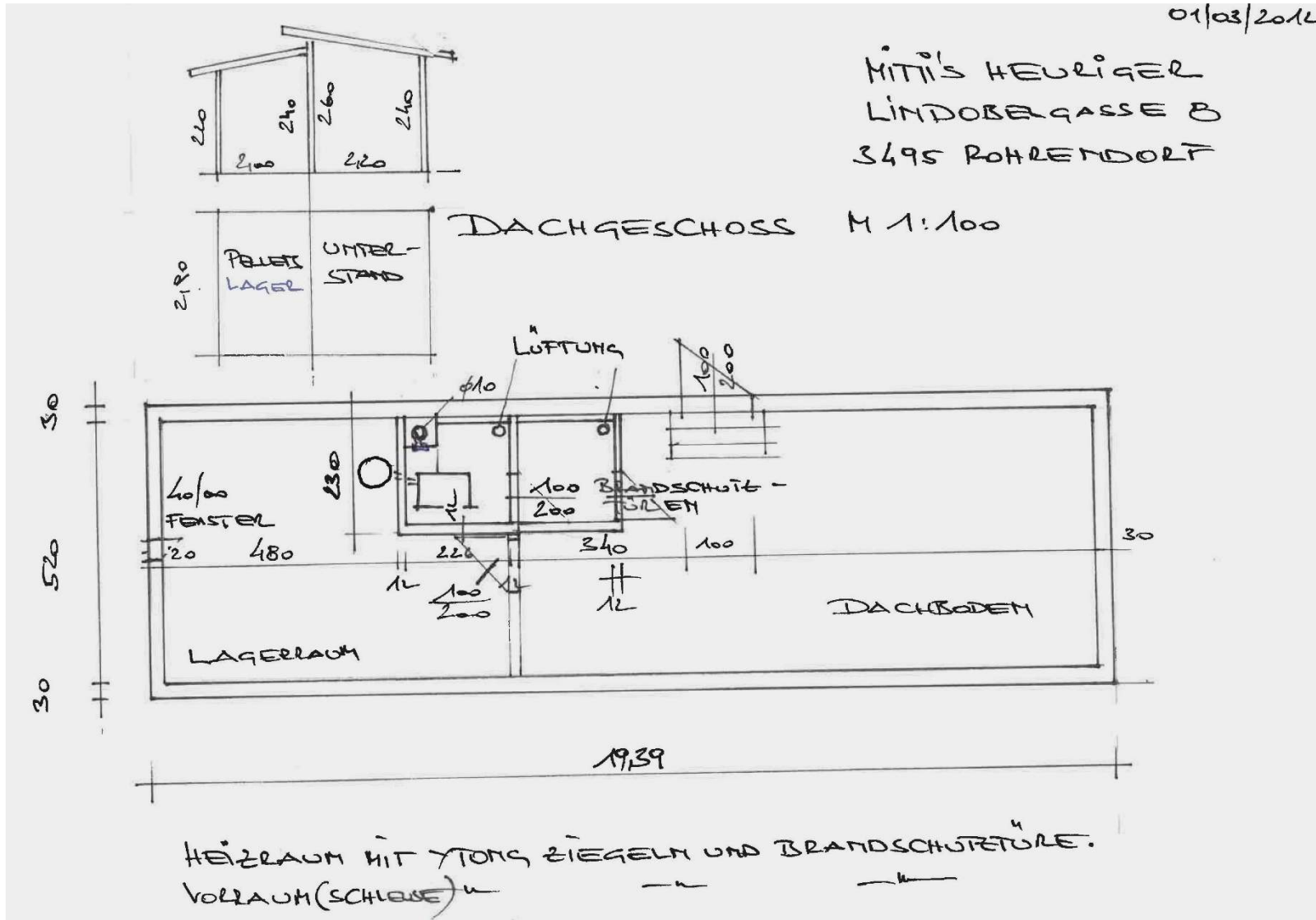


Umnutzung des bestehenden Presshauses (2009)



Erdgeschoß/Keller

Errichtung einer Pelletheizung mit automatischer Beschickung und Errichtung eines Heizraumes für Pellets (2012)



Dachgeschoß