

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 30.10.2023

Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2
2020 Hollabrunn

8 E 14/23y

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hollabrunn vom 28.06.2023, eingegangen am 28.06.2023 per e-mail, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **Dr. Burkhard DAMMANN**
geb. 23.05.1953
Neustiftgasse 19/3/16
1070 Wien

vertreten durch: **Dr. Stephan TRAUTMANN**
Rechtsanwalt
Ungargasse 4/10
1030 Wien

verpflichtete Partei: **Kludia Emilie GRAF**
geb. 05.05.1965
Alfred-Ziebergasse 2
2070 Oberretzbach

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von den Liegenschaften in 2070 Oberretzbach, Alfred Ziebergasse 2, Parz. Nr. 78, in 2070 Oberretzbach, Waldstraße 48, Parz. Nr. 128/1 und 128/2 sowie in 2070 Oberretzbach, Parz. Nr. 128/3, jeweils EZ 355, GB 18117 Oberretzbach, BG Hollabrunn, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 27.07.2023 in der Zeit von rd 16.30 Uhr bis 18.25 Uhr im größtenteilsen Beisein von

- Herrn Dr. Stephan Trautmann
- Frau Klaudia Emilie Graf und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Gemeinde Retzbach

Erhebungen beim Gemeindeverband Hollabrunn

Erhebungen beim Finanzamt Hollabrunn

Erhebungen bei der EVN Netz GmbH

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 27.07.2023

I. B E F U N D:

A) 2070 Oberretzbach, Alfred Zieergasse 2, Parz. Nr. 78, EZ 355:

Zu bewertendes Objekt:

Altes Wohnhaus sowie Nebengebäude

Es handelt sich um eine ehemals im Rahmen der Landwirtschaft genutzte Liegenschaft

Lage des Grundstückes:

In der KG Oberretzbach. Die Alfred Zieergasse grenzt etwa nordwestseitig an, südwestseitig verläuft die Waldstraße.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Mischwasserkanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:

Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig; eher schmal und länglich ausgerichtet) mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Südosten ansteigenden Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 09.05.2023, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 78 653 m²

Flächenwidmung:

Bauland Agrargebiet

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Wohntrakt, bestehend aus einem Erdgeschoß bzw. Kellergeschoß und einem Obergeschoß (teilweise ohne Unterkellerung sowie ohne Dachgeschoßausbau)

Mehrere bzw. eher große Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Niederschrift (ohne Bescheid): 30.04.1965 (Umbau, Einfahrtsverbau und Aufstockung)
Bauanzeige: 08.04.1994 (Anbringung einer Parabolantenne auf der Hausmauer im Hofinneren)
Bauanzeige: 25.10.2013 (Einbau einer neuen Pelletsanlage)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Ursprung der Bausubstanz liegt laut Angabe weit mehr als 100 Jahre zurück. Nur in Teilbereichen wurden vor mehreren Jahren Adaptierungen erbracht.

Es beziehen sich die Ausführungen ausschließlich auf den Wohntrakt. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz aufgelistet. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschoße:

Erdgeschoß Raumhöhe ca. 2,32 m in der Küche
Obergeschoß Raumhöhe ca. 2,59 m im Zimmer 1, ca. 2,56 m im Zimmer 2 und ca. 2,63 m im Zimmer 3, ca. 2,22 m im Zimmer 4

Fundierung:

Steinschichtung

Erdgeschoßaußenmauerwerk: Stein- und Ziegel- sowie Hohlblockmauerwerk

Mittelmauern: Stein- und Ziegelmauerwerk

Zwischenwände: Ziegelwände

Obergeschoßaußenmauerwerk: Ziegelmauerwerk und eventuell Steinmauerwerk sowie Hohlblockmauerwerk

Mittelmauern: Ziegelmauerwerk und eventuell Steinmauerwerk

Zwischenwände: Ziegelwände

Kaminmauerwerk:

Ziegelmauerwerk und Edelstahlaußenkamin

Decke über Erdgeschoß:

Stahlprofilträger mit dazwischenliegenden Ziegelgewölbefeldern

Holzdecke

Hohlkörperdecke

Decke über Obergeschoß:

Holzdecke

Hohlkörperdecke

Dachform:

Satteldach und Walmdach

Dacheindeckung:

Platteneternit und Ziegel

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:

Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke sowie der Dachschräge:

Wurde nicht bzw. nur teilweise eingebaut, jedoch jedenfalls nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:

Wurde nicht gänzlich ausgebildet

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

D: Decken- bzw. Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Erdgeschoß:

Einfahrt:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Beton

Straßenseitig ist ein Tor versetzt. Eine Tür führt in die Reiche. Gegen den Hof besteht kein Abschluss. Der Stromzählerkasten wurde vorgefunden.

Vorraum:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

Über eine Stiege gelangt man in das Obergeschoß.

Küche:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Ablageraum:

D: Anstrich
W: Anstrich und teilweise Mauerwerk
B: Beton

Der Pelletsheizkessel sowie der Boiler sind installiert.

Obergeschoß:

Vorraum:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: PVC Fliesenelemente

Eine Stiege führt in das Erdgeschoß. Eine Einschubtreppe wurde eingebaut.

Zimmer 1:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Teppich

Kabinett:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Klebeparkett

Zimmer 2:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Klebeparkett

Bad:

D: Anstrich
W: Fliesen und Anstrich
B: Mosaik

Ein Waschbecken, eine Wanne und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

WC:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: PVC Fliesenelemente
Ein WC ist angeordnet.

Zimmer 3:

D: Anstrich
W: Tapeten
B: Teppich

Zimmer 4:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Teppich

Fenster:

Holzkastenfenster mit zweimal einfacher Verglasung
Holzverbundfenster mit zweimal einfacher Verglasung

Hauseingangstüre sowie Einfahrtstor:

Holztür mit Glaslichte
Holzflügelstor sowie hofseitig fehlender Torabschluss

Türen:

Vollbautüren in Holzstöcken

Stiege vom Erd-zum Obergeschoß:

Holzstiege (mit teilweisen Wendelungen)

Aufstieg in den Dachboden:

Einschubtreppe

Steile Holzstiege (im Nebengebäude)

Fassadenausbildung:

Verputz

Einfriedungen:

An der Nordostseite: Teilweise Mauerwerk

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen sind teilweise mittels Beton sowie einer Pflasterung vorhanden. Die übrige Freifläche verfügt über einen Bewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen (außer Verwendung)

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Mischwasserkanal

Die Niederschlagswässer werden fallweise unmittelbar neben der Bausubstanz oberflächlich zur Versickerung gebracht bzw. münden frei aus

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Erfolgt von der Pelletszentralheizungsanlage (laut Prüfbericht: Windhager Biowin 21E/26E, 21 kW Nennwärmeleistung, Baujahr 2013), welche sich im erdgeschoßigen Ablageraum befindet, über Radiatoren. Weiters ist ein Boiler angeordnet.

Sonstiges:

Im Anschluss an die Einfahrt ist im Bereich entlang der nordöstlichen Grenze ein niedriges Nebengebäude positioniert. Dieses verfügt über massive Außenmauern, das Pultdach ist größtenteils mit einer Blechdeckung versehen. Nachstehendes Raumprogramm ist gegeben: Abstellraum (D: Anstrich, W: Anstrich, B: Fliesen), Abstellraum (D: Anstrich, W: Anstrich, B: Beton), WC (D: Anstrich, W: Anstrich, B: Beton; ein Waschbecken und ein WC sind angeordnet).

In weiterer Folge ist eine Laube vorhanden. Es handelt sich um eine flugdachartig ausgebildete Holzkonstruktion, wobei nur die Anrainerseite mit einer Holzverschalung versehen ist. Ein Pultdach samt Bitumenschindeldeckung kam zur Ausführung.

In südöstlicher Richtung befindet sich die ehemalige Miststätte.

Danach ist im Bereich entlang der nordöstlichen Grenze der seinerzeitige Stall vorhanden. Dieser besitzt massive Umfassungsmauern. Das Satteldach ist mit einer Ziegeldeckung versehen. Nachstehendes Raumprogramm ist gegeben: Abstellraum (D: Anstrich, W: Anstrich, B: Beton), Abstellraum (D: Anstrich, W: Anstrich, B: Beton und Ziegelpflaster). Zwischen Stahlprofilträgern sind Ziegelgewölbefelder positioniert. Der Abort ist angebaut.

Im südöstlichen Teil der Liegenschaft befindet sich der Schuppen. Dieser ist mit massiven Umfassungsmauern versehen. Eine Zwischendecke besteht überwiegend nicht. Mit einer Ziegeldeckung ist das beidseits abgewinkelte Satteldach (walmdachartig) versehen. Holzflügelstore wurden hof- und straßenseitig eingebaut.

Im Bereich entlang der südwestlichen Grenze sind weitere Nebenräumlichkeiten, welche ebenso für die seinerzeitige landwirtschaftliche Nutzung Verwendung fanden, positioniert. Es kamen massive Außenmauern zur Ausführung. Das Satteldach ist mit einer Ziegeldeckung ausgestattet. Massiv- und Holzdecken sind ausgebildet. Nachstehendes Raumprogramm ist gegeben: Abstellraum (D: Anstrich, W: Mauerwerk, B: Ziegelpflaster), Zwischenboden auf Obergeschoßebene mit eingeschränkter Höhe (D: Holztramdecke, W: Verputz, B: Holz), Keller (D: Holztramdecke, W: Verputz, B: Erde), Keller (D: Ziegelgewölbe, W: Mauerwerk, B: Erde). Der Pelletstank befindet sich im Keller. In weiterer Folge bestehen Kellerröhren (auch außerhalb der Grenze). Überwiegend bestehen Steinmauern und Ziegelgewölbe. Als nicht vollständig funktionstüchtig wurde die Elektroinstallation bezeichnet. Dieser Nebengebäudeteil erstreckt sich teilweise auch unterhalb der Wohnräume.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtung, etc. 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 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).

Der Gesamtzustand der nicht gänzlich unterkellerten großen Bausubstanz ist in Teilbereichen als eher schlecht zu bezeichnen. Sanierungsarbeiten sind notwendig.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Fenstern und Türen sowie den Toren, den Befestigungen, der Einfriedung, den Holzteilen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, den Kaminen, etc..

Hochgezogene Abdichtungen bzw. Verblechungen sind nicht gänzlich vorhanden.

Es münden die Niederschlagswässer teilweise unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus (auch außerhalb der Grenze).

Ausreichende Absturzsicherungen wurden nicht gänzlich geschaffen (außen und innen).

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Verfärbungen, Abnutzungserscheinungen, Deformierungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, offene Fugen und Risse, Feuchtigkeitseinwirkungen, Hohlstellen, Vermorschungen, Ausblühungen, Verputzschäden, Schimmelansätze, Korrosionseinwirkungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte sowie unfachliche Installationen wurden erhoben.

Die Durchgangshöhe ist bei der Stiege eingeschränkt.

Lichteintritte wurden mehrfach beim Dach vorgefunden.

Versottungen zeigen sich an den Kaminen.

Unfachlich ausgeführte Holzkonstruktionen sowie Deformierungen, Anmorschungen und Schädlingsbefall wurden wahrgenommen.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung, die Bauweise, der bauliche Zustand, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Räume mit geringen Höhen wurden vorgefunden. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, Brandschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen.

Derartige umfangreiche Nebengebäude und Kellerröhren sind heutzutage nicht mehr notwendig bzw. werden solche großen Kellersysteme und überdimensionierte Flächen für untergeordnete Nutzungen nicht entsprechend honoriert. Da es sich um eine übergroße Kelleranlage handelt und ohnehin Instandsetzungen erforderlich sind bzw. in Zukunft anfallen werden, wurde von einem Wertansatz weitgehend Abstand genommen.

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 unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt. Es wurden die nicht abgeänderten Planunterlagen sowie das Aufnahmeblatt von der Kanalausmessung beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Versorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Gemäß augenscheinlicher Wahrnehmung bestehen jedoch Problemstellen bzw. ist auf nicht bekannte Aufbauten einzugehen. Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs 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). Teilweise erstreckt sich das Kellersystem auch außerhalb der Grenze (gemäß einvernehmlicher Vereinbarung unterblieb eine genaue Ausmaßerhebung). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt; Abtretungen im nicht definierten Ausmaß können künftig jedoch ev. notwendig werden.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht (auf die landwirtschaftliche Vornutzung ist einzugehen). Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft bestehen per 06.10.2023 keine Rückstände. Bei der Gemeinde sollen mit Ausnahme der Vorschreibung für das 4. Quartal, welche erst mit 15.11.2023 fällig wird, keine Beträge aushaften. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Anschlüssen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

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

B) 2070 Oberretzbach, Waldstraße 48, Parz. Nr. 128/1 und 128/2, EZ 355:

Zu bewertendes Objekt:

Alter Schuppen und großer Keller

Es handelt sich um eine ehemals im Rahmen der Landwirtschaft genutzte Liegenschaft

Lage der Grundstücke:

In der KG Oberretzbach. Die Waldstraße grenzt etwa südwestseitig an, nordostseitig verläuft der Landbach.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Mischwasserkanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige Figuration (annähernd quadratisch) mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Nordwesten ansteigenden Niveau.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 09.05.2023, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 128/1	1.190 m ²
Parzelle Nr. 128/2	<u>304 m²</u>
Gesamtfläche	1.494 m ²

Flächenwidmung:

Straßenseitiger Großteil:

Bauland Agrargebiet

Rückwärtiger Streifen:

Grünland Grüngürtel

Eine detaillierte flächenmäßige Aufsplittung hinsichtlich der unterschiedlichen Widmungen konnte seitens der Baubehörde nicht erfolgen. Es wird daher nachfolgende annähernde fiktive Flächenaufteilung gemäß Gemeindeangabe zugrunde gelegt (ohne Gewähr):

Fiktive Annahme: rd 308 m² Fläche mit Grünlandwidmung

Fiktive Annahme: rd 1.186 m² Restfläche mit Baulandwidmung (1.494 m² - rd 308 m²)

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Schuppen und Keller

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Niederschrift (ohne Bescheid): 28.08.1968 (Flaschenlagerkeller)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Ursprung der Schuppenbausubstanz liegt laut Angabe rd 90 Jahre zurück.

Einfriedungen:

Umlaufend: Holzäune

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Nennenswerte Befestigungen sind nicht vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen Bewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen

Abwasserbeseitigung:

Ein Anschluss an die Kanalisation soll nicht bestehen

Die Niederschlagswässer werden unmittelbar neben der Bausubstanz oberflächlich zur Versickerung gebracht bzw. münden frei aus

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Beschreibung der Substanz, etc.:

Auf dem Großteil des Gst 128/2 besteht der Schuppen. Dieser verfügt über massive Außenmauern. Das Satteldach ist mit einer Ziegeldeckung versehen. Ein Betonboden wurde eingebracht. Die innere Größe kann mit rd 13,15 x 15,10 m genannt werden. Ein in Holz- und Massivbauweise errichteter Anbau samt schadhafter Pultdachausbildung ist waldstraßenseitig gegeben.

Nordwestlich vom Schuppen ist eine rampenartige Abfahrt in Massivbauweise ausgebildet. Das Flachdach bzw. Pultdach ist mit einer Blechdeckung versehen bzw. ist die Hohlkörperdecke in weiterer Folge erdüberschüttet. Von dieser Rampe ist der große Lagerkeller zu erreichen, welcher ebenso erdüberschüttet ist. Die Raumgröße beträgt etwa 5,43 x 16,0 m, eine Höhe von rd 2,55 m liegt ab dem Beton- bzw. Erdboden vor.

Von diesem Lagerkeller aus sind durch einen unter der Waldstraße führenden Durchbruch die alten Kellerröhren erreichbar. Eine detaillierte Erhebung samt Maßabnahme unterblieb auftragsgemäß zwecks Vermeidung weiterer Kosten. Es erstrecken sich die langen und mehrfach verzweigten Röhren unter Fremdgrund. Größtenteils sind Ziegelgewölbe vorhanden. Überwiegend bestehen Steinmauern und Ziegelgewölbe bzw. erfolgte der Vortrieb im Untergrund ohne bauliche Maßnahmen. An der dem Grundstück gegenüberliegenden Waldstraßenseite ist (auch auf Fremdgrund, ohne eigener Grundstücksnummer) ein Kellervorbau positioniert, von welchem ebenso das umfangreiche Kellersystem zu erreichen ist. Als nicht funktionstüchtig wurde die Elektroinstallation bezeichnet.

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 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).

Der Gesamtzustand der nicht unterkellerten Bausubstanz ist in Teilbereichen als eher schlecht zu bezeichnen. Sanierungsarbeiten sind notwendig.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Fenstern und Türen sowie den Toren, den Befestigungen, der Einfriedung, den Holzteilen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, etc..

Es münden die Niederschlagswässer unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus.

Beträchtliche Schäden treten am Dach vom Schuppenanbau zutage.

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Verfärbungen, Abnutzungserscheinungen, Deformierungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, offene Fugen und Risse, Feuchtigkeitseinwirkungen, Hohlstellen, Vermorschungen, Ausblühungen, Verputzschäden, Schimmelansätze, Abplatzungen, Korrosionseinwirkungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte sowie unfachliche Installationen wurden erhoben.

Ausreichende Absturzsicherungen wurden nicht gänzlich geschaffen.

Lichteintritte wurden mehrfach beim Dach vorgefunden.

Unfachlich ausgeführte Holzkonstruktionen sowie Deformierungen, Anmorschungen und Schädlingsbefall wurden wahrgenommen.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung, die Bauweise, der bauliche Zustand, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen.

Derartige umfangreiche Keller und Kellerröhren sind heutzutage nicht mehr notwendig bzw. werden solche großen Kellersysteme nicht entsprechend honoriert. Da es sich um eine übergroße Kellieranlage handelt und ohnehin Instandsetzungen erforderlich sind bzw. in Zukunft anfallen werden, wurde von einem Wertansatz Abstand genommen. Außerdem ist insbesondere der Kellerraum samt Abfahrt etwa mittig von der Liegenschaft positioniert und somit bei einer künftigen Bebauung hinderlich.

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 unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt. Es wurden die nicht abgeänderten Planunterlagen beigelegt (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 sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Gemäß augenscheinlicher Wahrnehmung bestehen jedoch Problemstellen bzw. ist auf nicht bekannte Aufbauten einzugehen. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs 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). Die internen bzw. eigenen Grenzen wurden überbaut; eine Vereinigung erfolgte nicht. Überwiegend erstreckt sich das umfangreiche Kellersystem außerhalb der Grenze (gemäß einvernehmlicher Vereinbarung unterblieb eine genaue Ausmaßerhebung). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt; Abtretungen im nicht definierten Ausmaß können künftig jedoch ev. notwendig werden.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht (auf die landwirtschaftliche Vornutzung ist einzugehen). Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft bestehen per 06.10.2023 keine Rückstände. Bei der Gemeinde sollen mit Ausnahme der Vorschreibung für das 4. Quartal, welche erst mit 15.11.2023 fällig wird, keine Beträge aushaften. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

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

C) 2070 Oberretzbach, Parz. Nr. 128/3, EZ 355:

Zu bewertendes Objekt:

Unbebautes Grundstück

Es handelt sich um eine ehemals im Rahmen der Landwirtschaft genutzte Liegenschaft

Lage des Grundstückes:

In der KG Oberretzbach. Ein nicht staubfrei befestigter Bringungsweg (laut Auskunft öffentliches Gut) grenzt etwa südwestseitig an, in der Folge verläuft der Landbach.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Stromleitung

Form und Niveau des Grundstückes:

Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig und dreieckig auslaufender Teil) mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Norden ansteigenden Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 09.05.2023, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 128/3

465 m²

Flächenwidmung:

Grünland Land- und Forstwirtschaft

Auf die Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen. Gemäß Rücksprache mit der Baubehörde ist eine Umwidmung in Bauland zurzeit nicht zu erwarten (laut Angabe jedenfalls nicht binnen der kommenden 15 Jahre).

Bebauung auf der Liegenschaft:

Nicht vorhanden

Sonstiges (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Es wurde die Ertragsmesszahl vom BEV mit 265 genannt.

Eine entsprechende landwirtschaftliche Nutzung liegt derzeit nicht vor. Es wurde eine brach liegende Fläche vorgefunden; vermutlich sind einige Sträucher und Bäume ebenso noch auf dem gegenständlichen Grundstück positioniert. Eine laufende Pflege erfolgte nicht.

Ebenso ist auf die beigefügten eBod Abfragen einzugehen.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Umliegende gänzliche Grenzvermarkungen wurden nicht vorgefunden.

Ob bzw. in welchem Umfang grenzüberschreitende „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt; Abtretungen im nicht definierten Ausmaß können künftig jedoch ev. notwendig werden.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht bestehen. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft bestehen per 06.10.2023 keine Rückstände. Bei der Gemeinde sollen mit Ausnahme der Vorschreibung für das 4. Quartal, welche erst mit 15.11.2023 fällig wird, keine Beträge aushaften. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

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

II. BEWERTUNG:

A) 2070 Oberretzbach, Alfred Ziebergasse 2, Parz. Nr. 78, EZ 355:

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

653 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 30,-- i.M. per m ²	rd € 19.600,--
--------------------	---	----------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Gemeinde Retzbach, € 520,--

Laut Auskunft gilt für das Grundstück
der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{653 \text{ m}^2} = 25,5539 \text{ m}$	$= 25,5539 \text{ m} \times € 520,-- \times 1,0$	rd € 13.300,--
--	--	----------------

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß, Plan sowie mehrere Annahmen):

Wohnbereich:

Erdgeschoß (exkl. Einfahrt):

6,50 x 9,30 m i.M. =	rd 60 m ²
----------------------	----------------------

Obergeschoß:

11,50 x 8,30 m i.M. + 6,90 x 6,30 m i.M. + 5,80 x 4,50 m i.M. =	rd $\frac{165 \text{ m}^2}{225 \text{ m}^2}$
--	--

225 m² verbaute Fläche a € 2.300,-- i.M. inkl. USt. = rd € 517.500,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
angenommener Pauschalbetrag –
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.) - rd € 20.000,--
Gekürzter Herstellungswert € 497.500,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der teilweise erbrachten Sanierungs-
bzw. Adaptierungsarbeiten,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.
in der Höhe von
rd 65 - 70 % von € 497.500,-- - rd € 335.800,-- € 161.700,--

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 30 % von € 161.700,-- - rd € 48.500,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, übrige Bausubstanz, etc. rd € 40.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 9.300,--

Sachwert € 195.400,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 15 % von € 195.400,--

- rd € 30.400,--

VERKEHRSWERT

2070 Oberretzbach, Alfred Ziebergasse 2,

Parz. Nr. 78, EZ 355,

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 165.000,--

B) 2070 Oberretzbach, Waldstraße 48, Parz. Nr. 128/1 und 128/2, EZ 355:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren.

rd 1.186 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit € 33,-- i.M. per m²

rd € 39.100,--

rd 308 m² Grundfläche mit der Widmung „Grünland Grüngürtel“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit € 10,-- i.M. per m² rd € 3.100,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Gemeinde Retzbach, € 520,--

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

√ rd 1.186 m² = 34,4384 m x € 520,-- x 1,0 rd € 17.900,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, übrige Bausubstanz, etc. rd € 10.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 6.300,--

Sachwert € 76.400,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 15 % von € 76.400,--

- rd € 11.400,--

VERKEHRSWERT

2070 Oberretzbach, Waldstraße 48,

Parz. Nr. 128/1 und 128/2, EZ 355,

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 65.000,--

C) 2070 Oberretzbach, Parz. Nr. 128/3, EZ 355:

465 m² Grundfläche mit der Widmung
„Grünland Land- und Forstwirtschaft“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit € 2,50 i.M. per m² rd € 1.200,--

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.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird

VERKEHRSWERT

2070 Oberretzbach,

Parz. Nr. 128/3, EZ 355,

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 1.200,--

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

Die am 09.10.2023 durchgeführte Datenbankabfrage des Verdachtsflächenkatasters vom Umweltbundesamt brachte nach Eingabe der Daten das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, 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 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 30.10.2023

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

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- bzw. Höhenüberlagerung
Flächenwidmungsplan
DKM Auszug samt teilweise Einbautendarstellung
Planunterlagen (nicht komplett dem Naturstand entsprechend)
Kanalausmessungsblatt

Flächenwidmungsplan

DKM Auszug samt Orthofoto- bzw. Höhenüberlagerung
DKM Auszug samt teilweise Einbautendarstellung
Planunterlagen (nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

DKM Auszug samt Orthofoto- bzw. Höhenüberlagerung
HORA Abfrage
eBod Abfragen

Feststellungsbescheid, Einheitswertbescheide und Grundsteuermessbescheide
Hinweise betreffend der Datenbankabfrage von etwaigen Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)