



Bezirksgericht Oberpullendorf
Hauptstraße 7
7350 Oberpullendorf

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 24.06.2026/ub
Unser Zeichen: 260000151

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 116, Gst. Nr. 81/1, 81/2, 82, 83/1, 83/2 und 4306, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 33049 Ritzing, BG Oberpullendorf, in **7323 Ritzing, Hauptplatz 11 und 12**

Auftraggeber: BG Oberpullendorf, Geschäftszahl 9 E 22/25 s

Betreibende Partei: Volksbank Wien AG
1030 Wien, Dietrichgasse 25

Vertreter: Mag. Nikolaus Fleißner, Rechtsanwalt
1010 Wien, Kärntner Straße 21

Verpflichtete Partei: Bausan Baumanagement und Immobilien GmbH
1070 Wien, Zieglergasse 2/2/18

Stichtag: 20.05.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: EUR 128.327,14 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweischein:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	11
2.4	Kontaminierung:	12
2.5	Radonschutz- und -vorsorgegebiete:	14
2.6	Lärminformation:.....	15
2.7	Maße:	18
2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	18
2.9	Infrastruktur:	18
2.10	Nutzung:	19
2.11	Gebäudebeschreibung:	19
2.11.1	ehemaliges Geschäfts- und Wohngebäude:	19
2.11.2	Nebengebäude:	24
2.12	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	24
3	BEWERTUNG.....	25
3.1	Wertermittlung:	37
4	FOTODOKUMENTATION.....	40

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 116, Gst. Nr. 81/1, 81/2, 82, 83/1, 83/2 und 4306, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 33049 Ritzing, BG Oberpullendorf, in **7323 Ritzing, Hauptplatz 11 und 12**, beträgt

€ 80.300,00

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 13.03.2026 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 20.05.2026.

Anwesende Personen:

- Gerichtsvollzieher Stockinger
- Schlüsseldienst

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Die Schätzung der Liegenschaft(en)

Grundbuch 33049 Ritzing EZ 116 (1/1-Anteil)

wird angeordnet. Als Sachverständiger wird Baumeister Ing. Werner Bayer, 7400 Oberwart, Hauptplatz 11, ernannt.

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.

4. Einreichungsplan vom 23.05.1989 samt Baubewilligung der Gemeinde Ritzing zur Zahl 106/3-1989 vom 05.06.1989.
5. Beschreibung zum Einreichungsplan vom 29.05.1989.
6. Verhandlungsschrift vom 02.06.1989.
7. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Ritzing betreffend die Errichtung einer Einfriedung zur Zahl 106-3-1989 vom 05.06.1989.
8. Rechnung der Gemeinde Ritzing betreffend Rattenbekämpfung vom 02.03.2026.
9. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
10. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
11. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
12. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
13. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
14. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
15. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
17. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
18. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
19. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
20. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
21. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
22. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
23. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
24. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
25. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
26. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
27. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
28. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
29. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

30. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
31. Zeitschrift „Sachverständige“.
32. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
33. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
34. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ

 REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 33049 Ritzing
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

EINLAGEZAHL 116

Letzte TZ 3799/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
81/1	Gärten(10)	88	
81/2	GST-Fläche	487	
	Bauf.(10)	258	
	Gärten(10)	229	Hauptplatz 12
82	Gärten(10)	525	Hauptplatz 11
83/1	GST-Fläche	1652	
	Bauf.(10)	65	
	Gärten(10)	1587	
83/2	Bauf.(10)	114	
4306	G Landw(10)	1359	
	GESAMTFLÄCHE	4225	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Bausan Baumanagement und Immobilien GmbH (FN 438780s)

ADR: Schönbrunner Straße 38/4, Wien 1050

a 3260/2022 IM RANG 1331/2022 Kaufvertrag 2022-04-19 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

14 a 3260/2022 Pfandurkunde 2022-06-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 180.000,--

für Volksbank Wien AG (FN 211524s)

b 3799/2025 IM RANG 3260/2022 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von

vollstr. EUR 128.327,14

samt 2,475% Z vierteljährlich aus EUR 128,327,14 von

2025-09-10 bis 2025-09-30,

2,475% Z aus EUR 129.029,34 seit 2025-10-01,

Antragskosten EUR 2.044,68

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

(9 E 22/25s)

16 a 1583/2024 Urteil 2024-04-25

PFANDRECHT

vollstr EUR 14.400,--

samt 8,58 % Zinsen aus EUR 14.400,-- ab 2022-10-26 bis

2022-12-31, 11,08 % Zinsen aus EUR 14.400,-- ab 2023-01-01

- bis 2023-06-30, 12,58 % Zinsen aus EUR 14.400,-- ab
 2023-07-01 bis 2023-12-31, 13,08 % Zinsen aus EUR 14.400,--
 ab 2024-01-01, Kosten EUR 6.264,14 samt 14 % Zinsen ab
 2024-04-25, Kosten EUR 1.033,46 für
 A.M.T. Unternehmensberatungsgesellschaft m.b.H.
 (FN 058213h)
 (5E 1265/24d)
- b 1583/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 116 KG 33049 Ritzing
 EZ 1514 KG 06021 Großschweinbarth
- 17 a 86/2025 Exekutionsantrag 2025-01-13, Exekutionsbewilligung
 2025-02-03
 PFANDRECHT vollstr EUR 7.777,30
 Zinsen und Kosten siehe E-Bewilligung in Urkundensammlung
 Antragskosten EUR 807,17 für
 Würth Hohenburger GmbH (FN 045397k)
 (5 E 69/25y)
- b 86/2025 Simultanhaftung mit EZ 1514 KG 06021 Großschweinbart
 (BG Gänserndorf)
- 18 gelöscht

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

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Anmerkung:

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

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

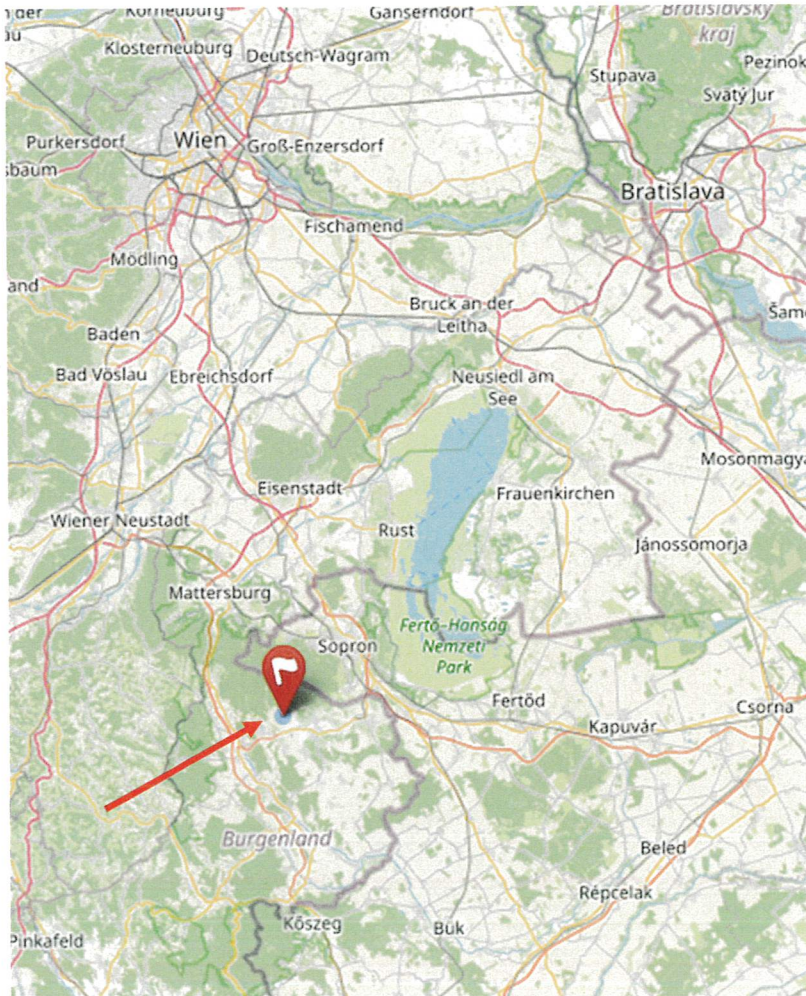
All diese Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen im Zentrum von Ritzing, am Kreuzungspunkt Hauptplatz / Kirchengasse.

Die Grundstücke haben unregelmäßige, langgestreckte Grundrissform und reichen vom Hauptplatz bis zur Gewerbestraße. Sie laufen parallel zur Lackenbacherstraße.

Die Grundstücke sind von der Gewerbestraße zum Hauptplatz hin leicht geneigt.

Die umliegenden Grundstücke sind, soweit bekannt und recherchiert, mit diversen Wohn- und Nebengebäuden bebaut.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Pfarrkirche.



Makrostandort



Mikrostandort

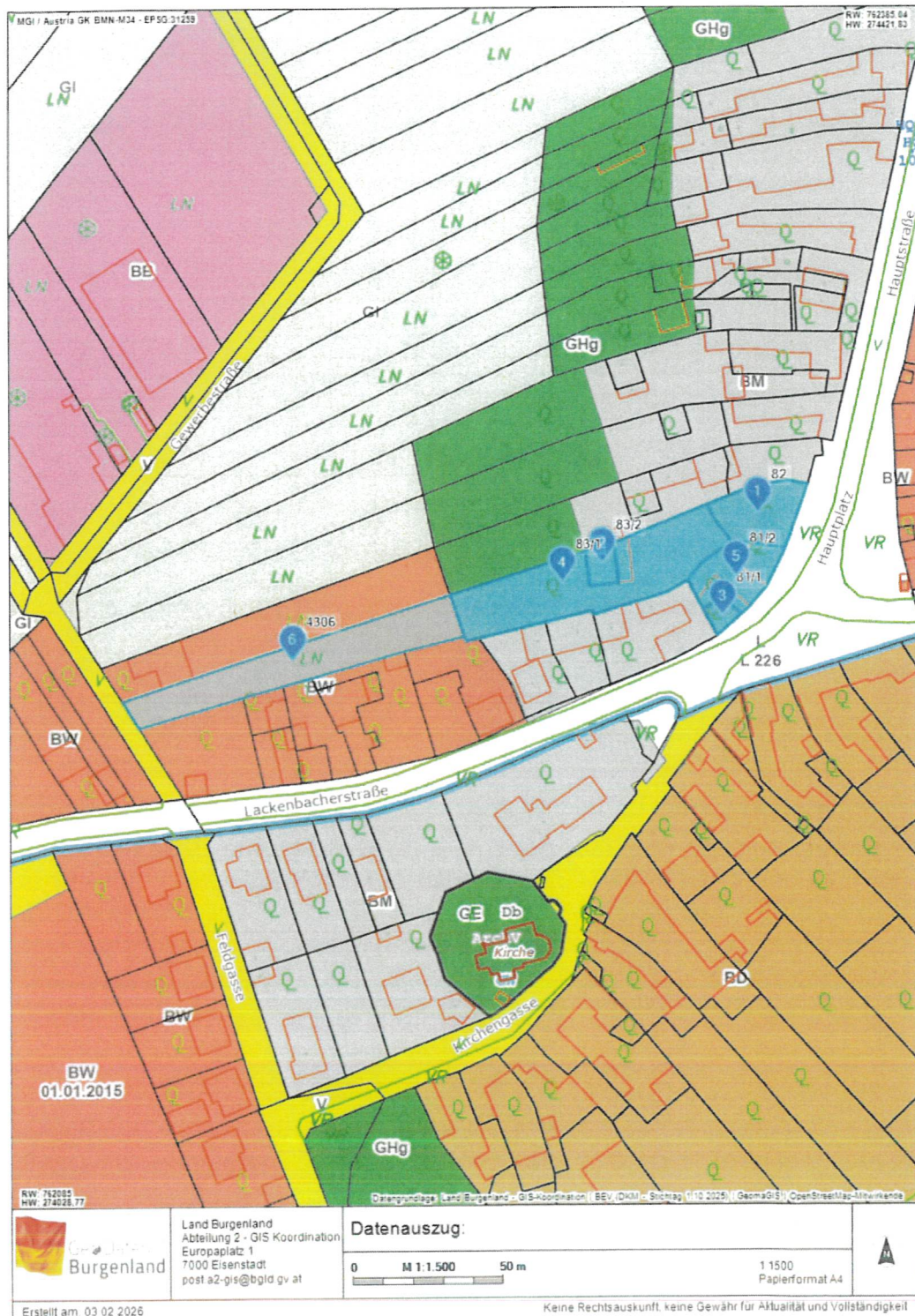


2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, sind die Grundstücke wie folgt gewidmet:

Gst. Nr. 81/1, 81/2, 82, 83/1, 83/2 „BM“ – Bauland – Gemischtes Baugebiet

Gst. Nr. 4306 „BW“ – Bauland - Wohngebiet



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

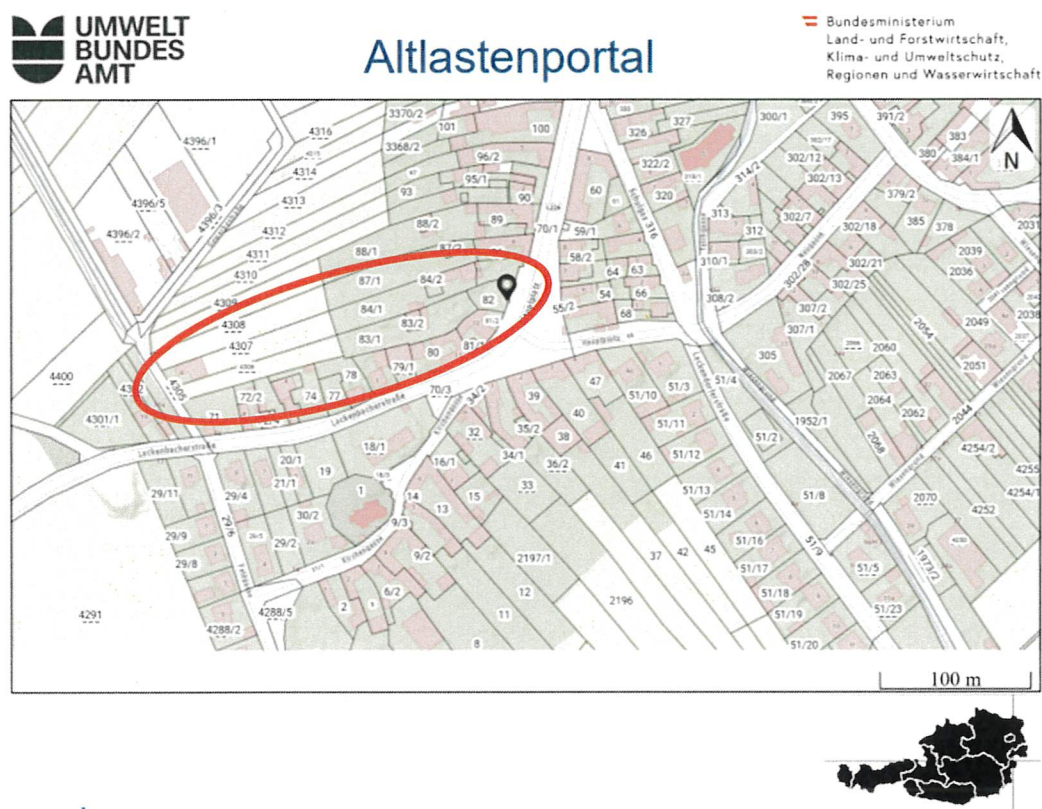
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Altlasten-GIS:



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Alttablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Altlast vorgeschlagen



dekontaminiert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

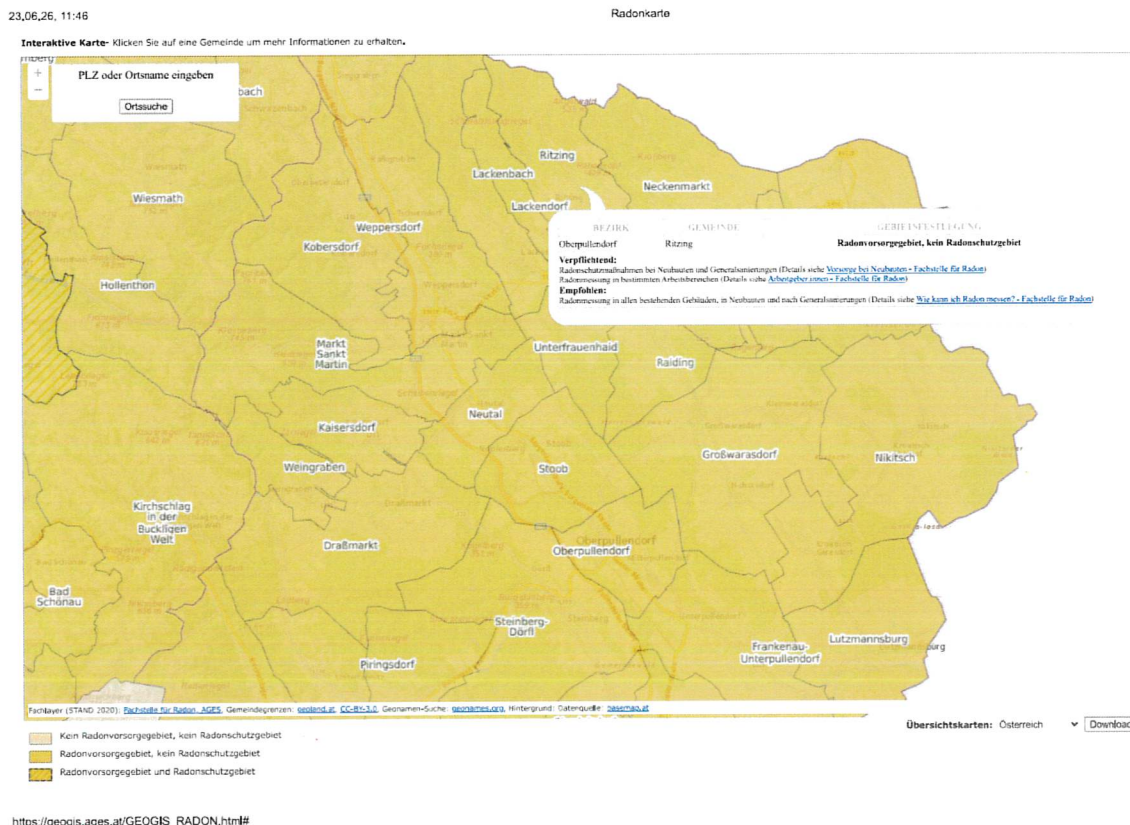
Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Neubewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Radonschutz- und -vorsorgegebiete:

In der Radonkarte werden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete dargestellt, die auf Basis von österreichweiten Radonmessungen festgelegt wurden. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden.

Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das bewertungsgegenständliche Gebiet im Radonvorsorgegebiet, es handelt sich jedoch um kein Radonschutzgebiet.



1/2

Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsw Zwecke vorgesehen

sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden.

Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, vom Gebäudetyp (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nicht drückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

2.6 Lärminformation:

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, sowie Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien, wie z.B. der Raumordnung, herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

**2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m**
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

Suche: Ritzing, Hauptplatz 11
Adresse

○ Hauptplatz 11, 7323 Ritzing
47,60698°N 16,49633°O
Seehöhe: 302 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h


Maßstab: 1 : 45,700

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 23.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

**2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt**
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

Suche: Ritzing, Hauptplatz 11
Adresse

○ Hauptplatz 11, 7323 Ritzing
47,60698°N 16,49633°O
Seehöhe: 302 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h


Maßstab: 1 : 45,700

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 23.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

**2022 Flugverkehr:
24h-Durchschnitt**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für
den Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- ✈ Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungraumgrenzen

Suche: Ritzing, Hauptplatz 11
Adresse

○ Hauptplatz 11, 7323 Ritzing
47,60658°N 16,49633°O
Seehöhe: 302 m

Flugverkehr 2022 - 24h


Maßstab: 1 : 45,700

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 23.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

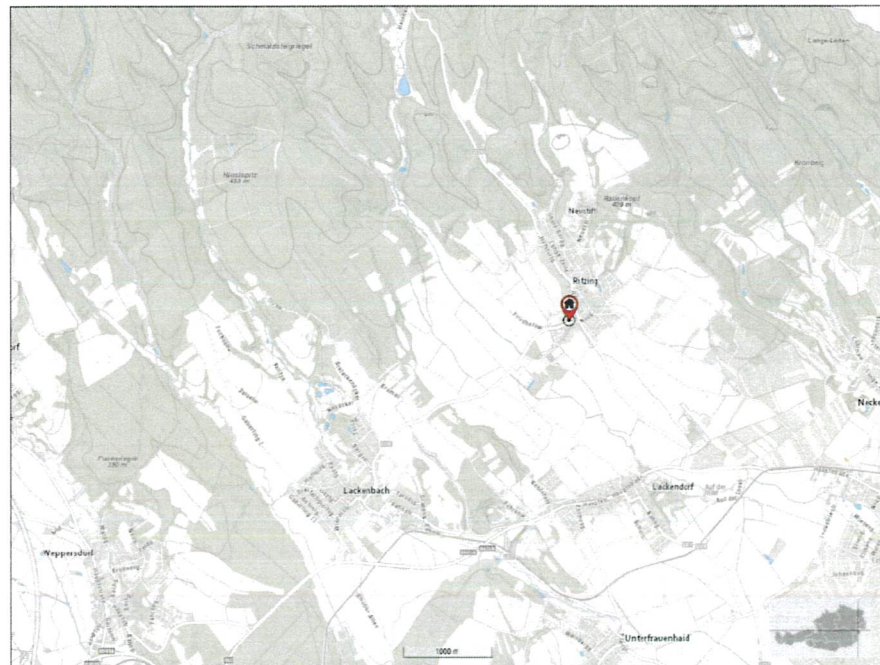
**2022 Industrie (IPPC) - Anlagen:
24h-Durchschnitt**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Geländen für bestimmte
industrielle Tätigkeiten (IPPC-Richtlinie) in
Ballungsräumen. Für den Abend und die Nacht
sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Gebäude
- Anlagen (BMLUK)
- Anlagen (BMiWET)
- Ballungsraum
- Ballungraumgrenzen

Suche: Ritzing, Hauptplatz 11
Adresse

○ Hauptplatz 11, 7323 Ritzing
47,60658°N 16,49633°O
Seehöhe: 302 m

IPPC 2022 - 24h


Maßstab: 1 : 45,700

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 23.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

2.7 Maße:

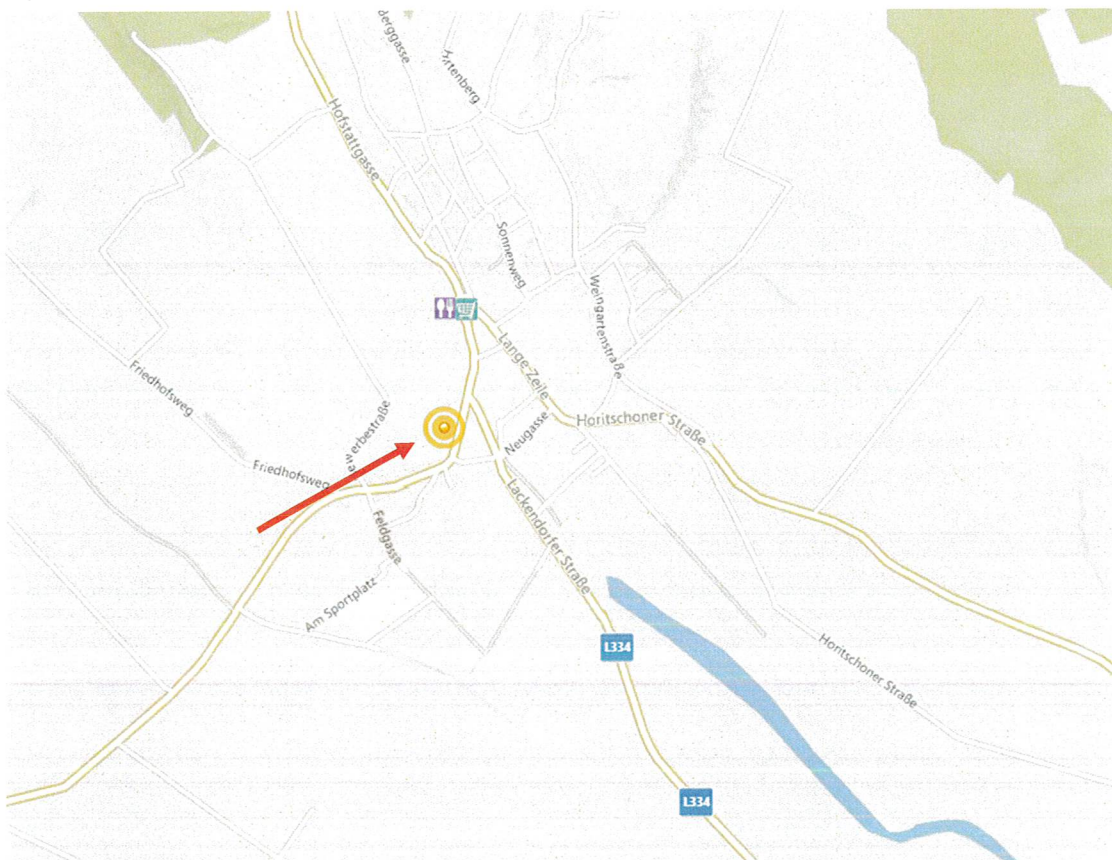
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in der Natur vermessen.

2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Soweit durch Augenschein feststellbar, ist das Gebäude erschlossen und sind Strom-, Wasser- und Kanalanschluss zugeleitet.

2.9 Infrastruktur:

Öffentliche Haltestellen (Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kindergarten und Volksschule, sind in Ritzing vorhanden. Die nächstgrößeren infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich in der ca. 5 km entfernten Bezirkshauptstadt Oberpullendorf.



2.10 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend und ungenutzt.

2.11 Gebäudebeschreibung:

2.11.1 ehemaliges Geschäfts- und Wohngebäude:

Pläne und Bescheide von diesem Geschäfts- und Wohngebäude (Bäckerei) sind nicht vorhanden.

Vorhanden ist ausschließlich eine Baubeschreibung mit Baubescheid für das Herstellen einer Einfriedung.

Das genaue Baujahr des Objektes ist daher nicht bekannt, die Grundsubstanz wurde mit Sicherheit aufgrund des Aussehens und Stils her vor 1945 errichtet. Zu- und Anbauten wurden, soweit augenscheinlich und erfahrungsgemäß feststellbar, zu einem späteren Zeitpunkt zugebaut.

Der Gesamtkomplex (Wohngebäude mit ehemaliger Bäckerei) ist eingeschossig, massiv erbaut und hat unregelmäßige Grundrissform.

An Räumlichkeiten sind vorhanden Verkaufsraum, Zimmer, Zwischenflur, Abstellraum 1, Küche, Vorraum / Eingang, Gang, Backstube, Abstellraum 2, Abstellraum 3, Abstellraum 4, Zimmer, Zwischenflur, WC, Badezimmer, Vorraum und Abstellraum 5.

Festgehalten wird, dass der Abstellraum 5 versperrt war und nicht geöffnet wurde.

Die Aufschließung und Erreichung der Grundstücke Nr. 81/1, 81/3, 82, 83/1 und 83/2 erfolgt vom Hauptplatz aus, die Erreichbarkeit des Grundstücks Nr. 4306 von der Gewerbestraße aus, der Zugang zum ehemaligen Verkaufslokal erfolgt über eine Vorlegstufe. Der restliche Bereich ist von den davor liegenden Hof- und Gartenflächen erreichbar.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Vermutlich beim Altbau noch Steinfundamente, beim Zubau Betonfundamente.

Aufgehendes Mauerwerk: Beim Altbau aufgrund der Wandstärken schließend, vermutlich noch Stein-, Misch- und Ziegelmauerwerk, beim Zubau Ziegelmauerwerk.

Decken: Aufgrund der Baujahre schließend beim Altbau vermutlich Tramdecken, beim Zubau Fertigteildecken.

Dachkonstruktion: Über dem Gebäude bestehen durchwegs Steildächer, Sattel- und Pultdächer.

Dachdeckung: Durchwegs harte Eindeckung, bestehend aus Ziegel- und Welleternit.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert, diese laufen größtenteils frei aus.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**ERDGESCHOSS:**Verkaufsraum:

Fliesenboden, Wände gekalkt bzw. Holzlamperien, Decke mit Nut / Feder verschalt, zur Straße hin einflügeliges Holzfenster mit Rollo und eine Metalltür, verglast, der Zugang über einen Holztürstock ohne Tür.

Zimmer:

Laminatboden verwellt, Wände / Decke gemalt, zwei Holzfenster einflügelig mit Rollos und Fensterbrettern und zwei Elektroheizkörper.

Zwischenflur:

Holzboden, Wände tapeziert, abgesehen vom Einbauschränk, Decke gemalt, Holztür mit Stock zur Küche.

Abstellraum 1:

Laminatboden, Wände verflies, Decke mit Paneelen verschalt, Holzfenster einflügelig mit Fensterbrett, Zarge ohne Tür.

Küche:

Laminatboden, Wände gemalt, Küchenverbaubereich verliest, Decke mit Nut / Feder verschalt, zweiteiliges Holzfenster mit Fensterbrett und furnierte Tür mit Stock zum Eingangsbereich.

Vorraum / Eingang:

Verflieser Boden mit einem verfliesen Sockel, die Wände verflies, Holzfenster ohne Beschlag, Armatur mit Kaltwasserhahn und Metalltür mit Zarge.

Gang:

Verflieser Boden, Wände / Decke gemalt, teilweise verflies, eingebaut ein alter Backofen, der Zugang zu diesem Backofen und dessen Beheizungsbereich über eine verzinkte Tür mit Zarge.

Backstube:

Fußboden und Wände verflies, Decke mit Paneelen verschalt, zur Hofseite ein zweiteiliges Holzfenster, zur Rückseite ein Glasbausteinfenster, in diesem Bereich eingebaut ein Backofen Matador sowie ein zweiter Backofen von Koenig, weiters vorhanden ein Waschbecken mit Armatur.

Abstellraum 2:

von der Backstube aus erreichbar, Fußboden und Wände verflies, Decke verputzt, hier handelt es sich bei der Wand um die Rückwand des Backofens.

Abstellraum 3:

Fußboden / Wände verflies, Decke gemalt, zur Hofseite einflügeliges Holzfenster und Metalltüre zur Rückseite ein kleinformatiges Kunststofffenster.

Abstellraum 4:

Fliesenboden mit Ausgleichstufe, Zugang über eine Holztür mit Stock von der Backstube, kleinformatiges Fenster. Von diesem Bereich eine Metalltür mit Zarge, wo der neuere Backofen eingebaut ist.

Zimmer:

Fliesenboden, Wände / Decke verputzt, Holzglastür zum Garten, furnierte Tür mit Stock zur Küche und Holzglastür zum Zwischengang Badezimmer.

Zwischenflur:

Fußboden verflies, Wände / Decke Kalkanstrich, Holzfenster einflügelig.

WC:

Fußboden / Wände 1,60 m hoch verflies, darüberliegend Wände / Decke gemalt, Holzfenster hochgestellt, undurchsehbar, furnierte Tür mit Zarge und Stand-WC.

Badezimmer:

Fußboden und Wände auf Türstockhöhe verflies, darüberliegend Malerei, Kippfenster undurchsehbar, Holztür mit Zarge, Wanne und Waschbecken mit Armaturen.

Vorraum:

Betonboden, verputzte Wände, Decke mit Holz verschalt, zur Hofseite einflügeliges Holzfenster und Metalltüren mit Ausgleichstufen.

Abstellraum 5:

Soweit einsehbar, dürfte Betonboden bestehen und sind Wände und Decke verputzt, der Zugang erfolgt über eine Metalltür.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und fällt der Verputz in Teilbereichen ab, die Sanitärräume sind verflies.

Fassadengestaltung: Einfacher Fassadenputz, teilweise mit Färbelung, teilweise ohne Färbelung.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Eine zentrale Beheizung ist im Gebäude nicht ersichtlich, sodass ein Beheizen, soweit durch Augenschein feststellbar, nur mittels Einzelöfen erfolgt ist.

Anschlüsse: Soweit durch Augenschein feststellbar, ist das Gebäude erschlossen und sind Strom-, Wasser- und Kanalanschluss zugeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Soweit durch Augenschein und Recherchen feststellbar, steht das Gebäude sei längerer Zeit leer und ist im vorgefundenen Zustand mit Sicherheit auch nicht nutzbar.

Es zeigt hohe Zeit- und Abnutzungsschäden mit einem enormen Instandhaltungsrückstau und kapillarer Durchfeuchtung im Niveaubereich.

Weiters wurde, soweit durch Augenschein feststellbar, die Bäckerei seit langer Zeit stillgelegt und sind die alten Backöfen noch im Gebäude vorhanden, welche mit Sicherheit nicht mehr genutzt werden können und entsorgt werden müssen.

Festgehalten wird, dass durch den langen Leerstand laufend Beschwerden bei der Gemeinde eingegangen sind aufgrund einer Belastung durch Nager und Ungeziefer, sodass bereits 2025 eine Rattenbekämpfung im Auftrag der Gemeinde stattgefunden hat (siehe beiliegende Rechnung der Gemeinde Ritzing).

Das Gebäude (ehemalige Bäckerei mit Verkaufsraum und Wohnbereich) ist im vorgefundenen Zustand mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln nicht sanierbar ist, zumindest nicht durch konzessionierte Unternehmen.

2.11.2 Nebengebäude:

Dieses Nebengebäude befindet sich auf dem Grundstück Nr. 83/1 und ist das Grundstück derart verwachsen, sodass es nicht zugänglich war.

Soweit ersichtlich ist das Objekt in einer Mischbauweise errichtet (zwei Bauetappen – die erste Bauetappe massiv mit Steildach und harter Eindeckung, die zweite Bauetappe in einem Leichtbau mit Eternitverkleidung, Pultdach und harter Eindeckung).

Öffentliche Anschlüsse in diesem Bereich waren augenscheinlich nicht ersichtlich, auch dieses Gebäude befindet sich in einem derart schlechten Zustand, dass mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln nicht sanierbar ist, zumindest nicht durch konzessionierte Unternehmen.

2.12 Außenanlagen und Einfriedungen:

Wie aus dem Bauakt ersichtlich, besteht eine Baubeschreibung, Baubewilligung und ein Einreichplan für das Herstellen einer Einfriedung auf den Grundstücken Nr. 81/1, 81/2 und 82.

Hergestellt im Anschluss an das Haus an der rechten Seite ist eine verputzte Einfriedungsmauer mit einem beschädigten Tor aus einem Metallrahmen, wo die Holzbeplankung, welche sich darauf befunden hat, bereits vermorscht ist.

An der linken Seite des Hauses bestehen zwei Pfeiler mit einem doppelflügeligen Tor und im Anschluss daran ein Sockelmauerwerk mit einem Metallzaun.

Auch diese Einfriedung zeigt hohen Zeit- und Abnutzungsschäden.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mieterträge angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

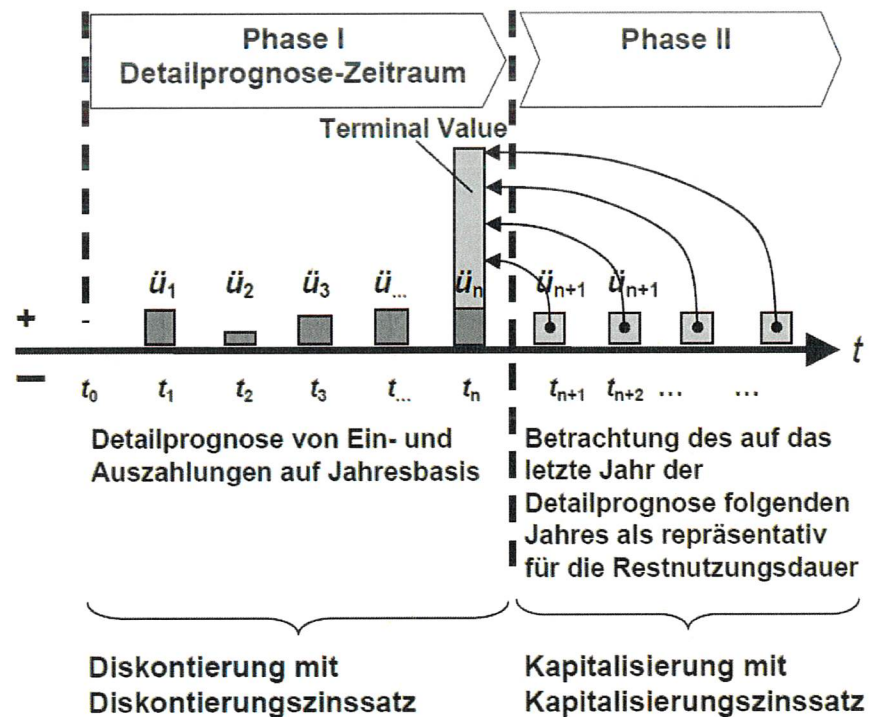
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

- $\ddot{u}$ Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch DISKONTIERUNGSZINSSATZ genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert „*durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre*“, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebs-einrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer

dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschieden und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
152/2022	12.10.2022	33049	1.675	52.000	31,04	12,0%	34,76
3643/2021	17.08.2021	33049	1.803	36.060	20,00	15,0%	23,00
497/2026	04.12.2025	33049	1.779	38.000	21,36	0,0%	21,36
1047/2023	08.11.2022	33049	1.225	18.488	15,09	9,0%	16,45
2553/2023	09.08.2023	33049	2.288	30.000	13,11	9,0%	14,29
842/2023	08.11.2022	33049	810	13.495	16,66	9,0%	18,16
3220/2023	27.07.2023	33049	595	7.426	12,48	9,0%	13,60
842/2023	08.11.2022	33049	945	10.499	11,11	9,0%	12,11

3074/2023	20.10.2023	33049	1.059	15.000	14,16	9,0%	15,43
-----------	------------	-------	-------	--------	-------	------	-------

MITTELWERT € / m² 18,8

GST. 81/1, 81/2, 82, 83/1 und 83/2 - "BM" - Bauland - Gemischtes Baugebiet

GST. 4306 - "BW" - Bauland - Wohngebiet

4.225 m² à € 19 / m² € 80.275,00

GRUNDWERT € 80.275,00

2. Bauzeitwert:

Dieses Gebäude ist mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln durch konzessionierte Unternehmen mit Sicherheit nicht sanierbar.

Abbruchkosten wurden nicht erfasst, nachdem es meiner Erfahrung nach durchaus auch möglich erscheint, dass Personen, welche handwerklich begabt sind (Bastler), derartig alte Gebäude kaufen und sukzessive Instand setzen.

Der Verkehrswert wird daher durch den Grundwert festgelegt.

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	80.275,00
2. Bauzeitwert:	€	-
SACHWERT	€	80.275,00

3. Ertragswert:

Dieses Gebäude ist im vorgefundenen Zustand mit Sicherheit nicht vermietbar, sodass von einer Ertragswertberechnung Abstand genommen wird. Die Festlegung des Verkehrswertes erfolgt daher ausschließlich auf Basis des Sachwertes.

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Da die betroffene Immobilie im vorgefundenen Zustand mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln mit Sicherheit nicht sanierbar ist, wird der Verkehrswert durch den Grundwert bestimmt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 116, Gst Nr. 81/1, 81/2, 82, 83/1, 83/2 und 4306, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 33049 Ritzing, BG Oberpullendorf, in **7323 Ritzing, Hauptstraße 11 und 12**, beträgt daher gerundet

€ 80.300,00

(in Worten: achtzigtausendreihundert)

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



4 FOTODOKUMENTATION

Außenaufnahmen vom 13.03.2026 – Objekt versperrt





Einfriedung





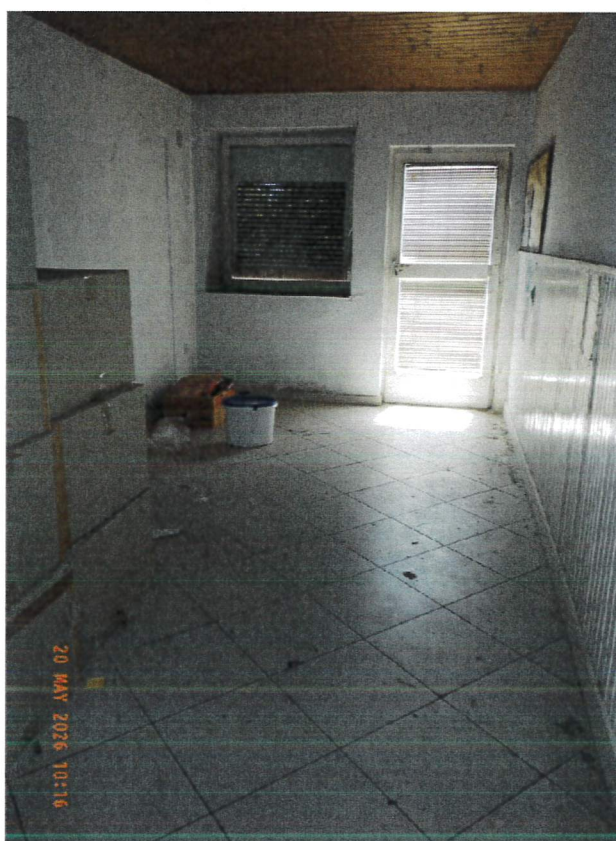


Nebengebäude



Innenaufnahmen bei der Befundaufnahme am 20.05.2026

Verkaufsraum



Zimmer



Zwischenflur



Abstellraum 1



Küche

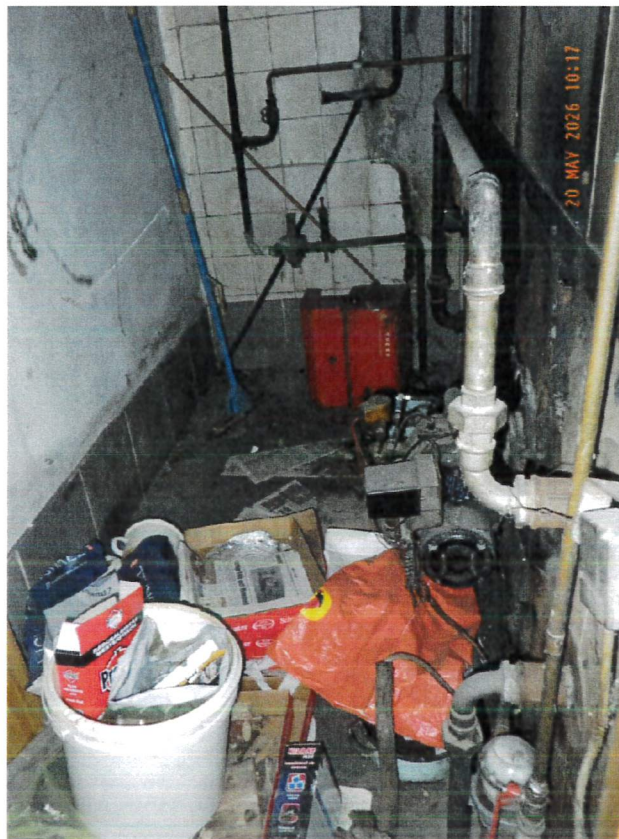




Vorraum / Eingang

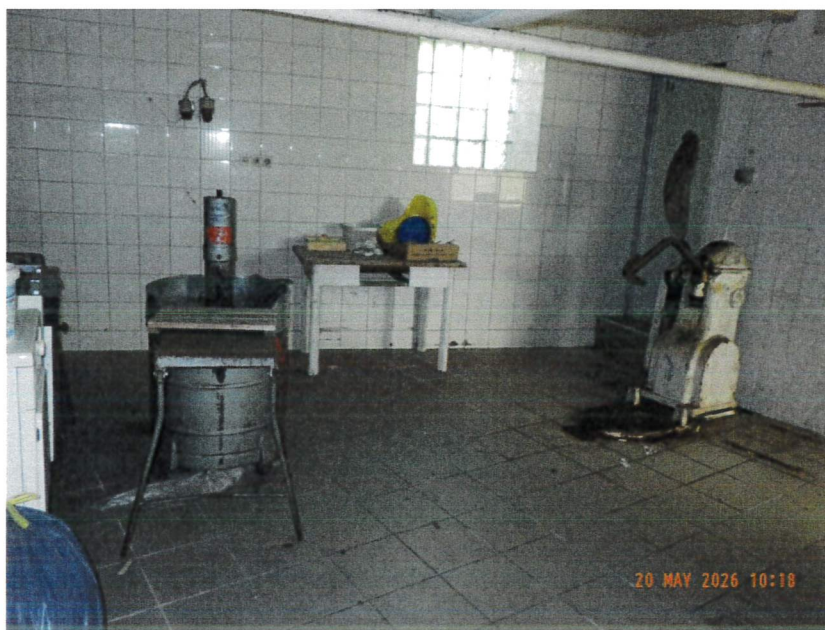


Rückseite des Backofens mit Zugang



Backstube mit Öfen





Abstellraum 2



Abstellraum 3



Abstellraum 4



Zimmer



Zwischenflur



WC



Badezimmer



Vorraum



Einfriedung

