



Frau  
Pia Gradl  
Josefstädterstraße 79/2/33  
1080 Wien

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 08.09.2023/sk

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 2427**, Gst. Nr. 967/6, 967/7 und 968/2 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 30109 Mattersburg, BG Mattersburg, in **7210 Mattersburg, Hochstraße 17.**

**Auftraggeber:** Frau Gradl Pia

**Stichtag:** 04.08.2023

**Zweck:** Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden.

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

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 04.08.2023 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

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

## 1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**Einlagezahl: 2427**

**Katastralgemeinde: 30109 Mattersburg**

**Anteil: 1/3**

**BLNr.: 2**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**Einlagezahl: 2427**

**Katastralgemeinde: 30109 Mattersburg**

**Anteil: 1/3**

**BLNr.: 3**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**Einlagezahl: 2427**

**Katastralgemeinde: 30109 Mattersburg**

**Anteil: 1/3**

**BLNr.: 4**

### **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. Plan zur Errichtung eines Wohnhauses vom März 1953.
5. Baubewilligungsbescheid mit der Zahl 45 – 1952 vom 08.07.1952.
6. Benützungsbewilligungsbescheid mit der Zahl B 87 – 1953 vom 08.09.1953.
7. Plan Hühnerstall.
8. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
9. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
10. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
11. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
12. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
13. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
14. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
15. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
17. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
18. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
19. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
20. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
21. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
22. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
23. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
24. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
25. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.

26. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
27. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
28. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
29. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
30. Zeitschrift „Sachverständige“.
31. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
32. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.

**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 30109 Mattersburg  
BEZIRKSGERICHT Mattersburg

EINLAGEZAHL 2427

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 619/2023

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
967/6	Gärten(10)	182	
967/7	G Gärten(10)	* 314	
968/2	GST-Fläche	420	
	Bauf.(10)	96	
	Gärten(10)	324	Hochstraße 17
GESAMTFLÄCHE		916	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

4 a 2488/2019 Parzellierungsvereinbarung 2018-12-11 Zuschreibung Gst 967/1  
aus EZ 689

6 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/3

Gabriele Guelfenburg

GEB: 1947-10-04 ADR: Schöglasse 35, Wien 1120

a 2914/1999 Schenkungsvertrag 1999-02-18 Eigentumsrecht

b 4698/2016 Adressenänderung

d 619/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 1/3

Edeltraud Vielhaber

GEB: 1949-07-31 ADR: Benjowskig. 52/5, Wien 1220

a 2914/1999 Schenkungsvertrag 1999-02-18 Eigentumsrecht

b gelöscht

4 ANTEIL: 1/3

Pia Gradl

GEB: 1952-01-06 ADR: Josefstädter Str. 79/2/33, Wien 1080

a 2914/1999 Schenkungsvertrag 1999-02-18 Eigentumsrecht

b gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 auf Anteil B-LNR 2

a 619/2023

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dietmar Guelfenburg

geb 1980-09-19

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Das grundbücherlich eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot sichert den Berechtigten gegen einen Verkauf bzw. eine Belastung (durch Gläubiger) der Liegenschaft ohne seine Zustimmung ab. Für den Liegenschaftseigentümer führt dies in der faktischen Konsequenz dazu, dass eine Veräußerung ohne Zustimmung nicht durchgeführt werden kann, die Liegenschaft somit im Extremfall dem Markt entzogen ist. Bei einer Zustimmung des Berechtigten ist dagegen nur eine – wohl unwesentliche – Zeitverzögerung im Verkaufsprozess gegeben. Es kann daher dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot sachverständig wertmäßig nicht beziffert werden.

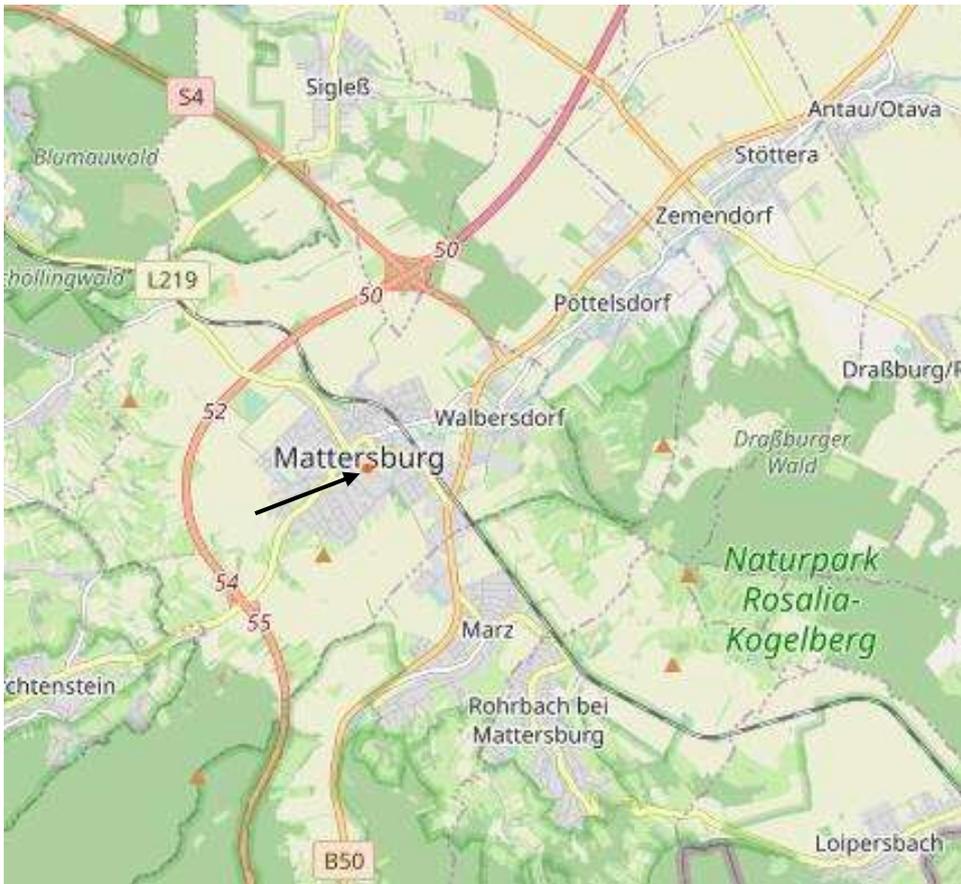
**Anmerkung:**

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:**

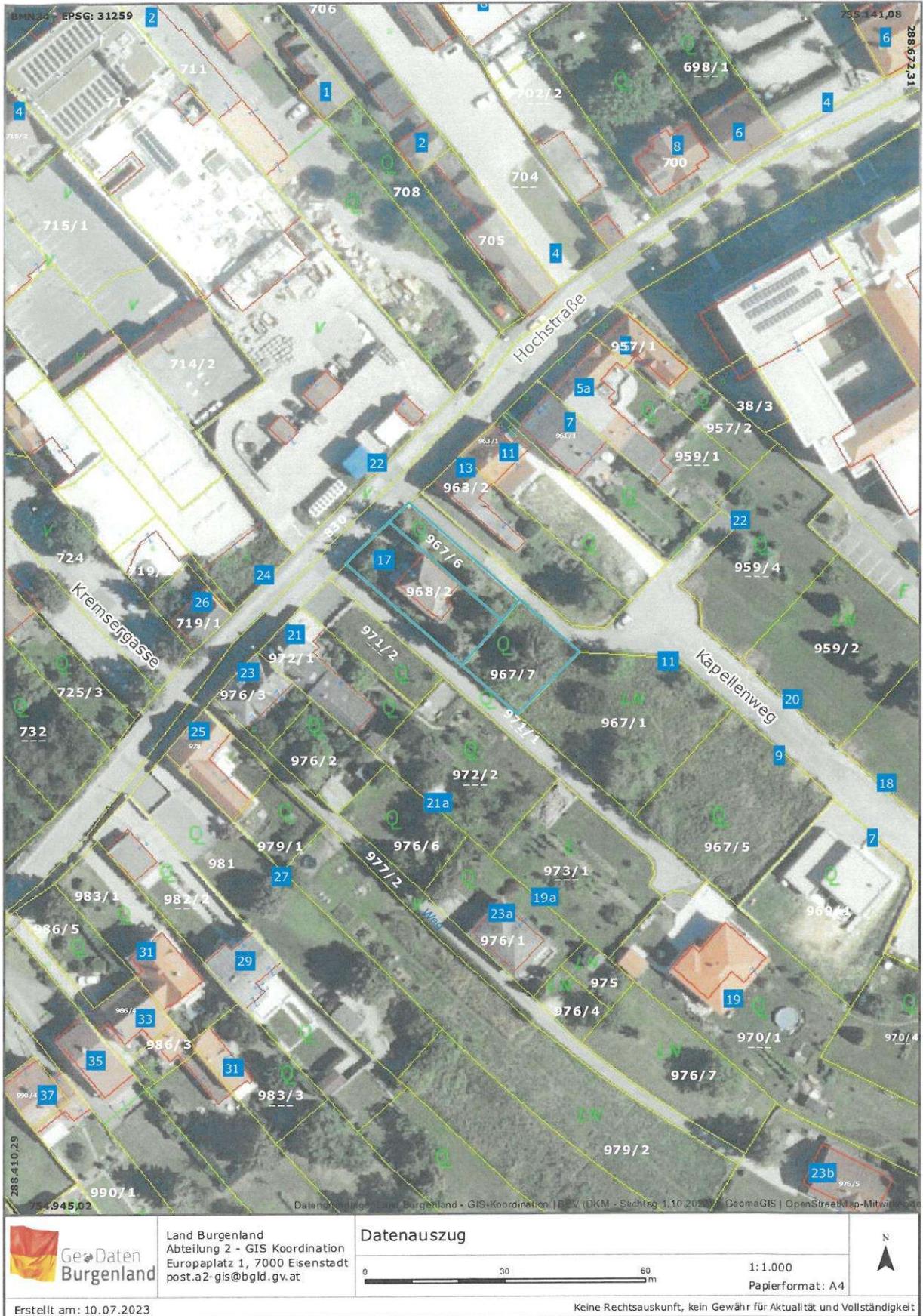
Die Grundstücke 967/6, 967/7 und 968/2 mit den darauf befindlichen Objekten bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen in Zentrumsnähe von Mattersburg, unterhalb vom H3-Gebäude befindlich, sowie in unmittelbarer Nähe vom Bundesgymnasium gelegen. Aufgeschlossen ist die Liegenschaft über die nordwestseitig anschließende Hochstraße. Nordostseitig anschließend der asphaltierte Kapellenweg über welchen die Erschließung gleichfalls möglich ist. Südwestseitig an die Liegenschaft angrenzend ein Privatweg, von welchem keine Erschließung möglich ist. Die Lage der Grundstücke ist nach Südosten hin ansteigend, die Figuration aller Grundstücke rechteckig. Die umliegenden Grundstücke sind großteils bebaut.



### Makrostandort

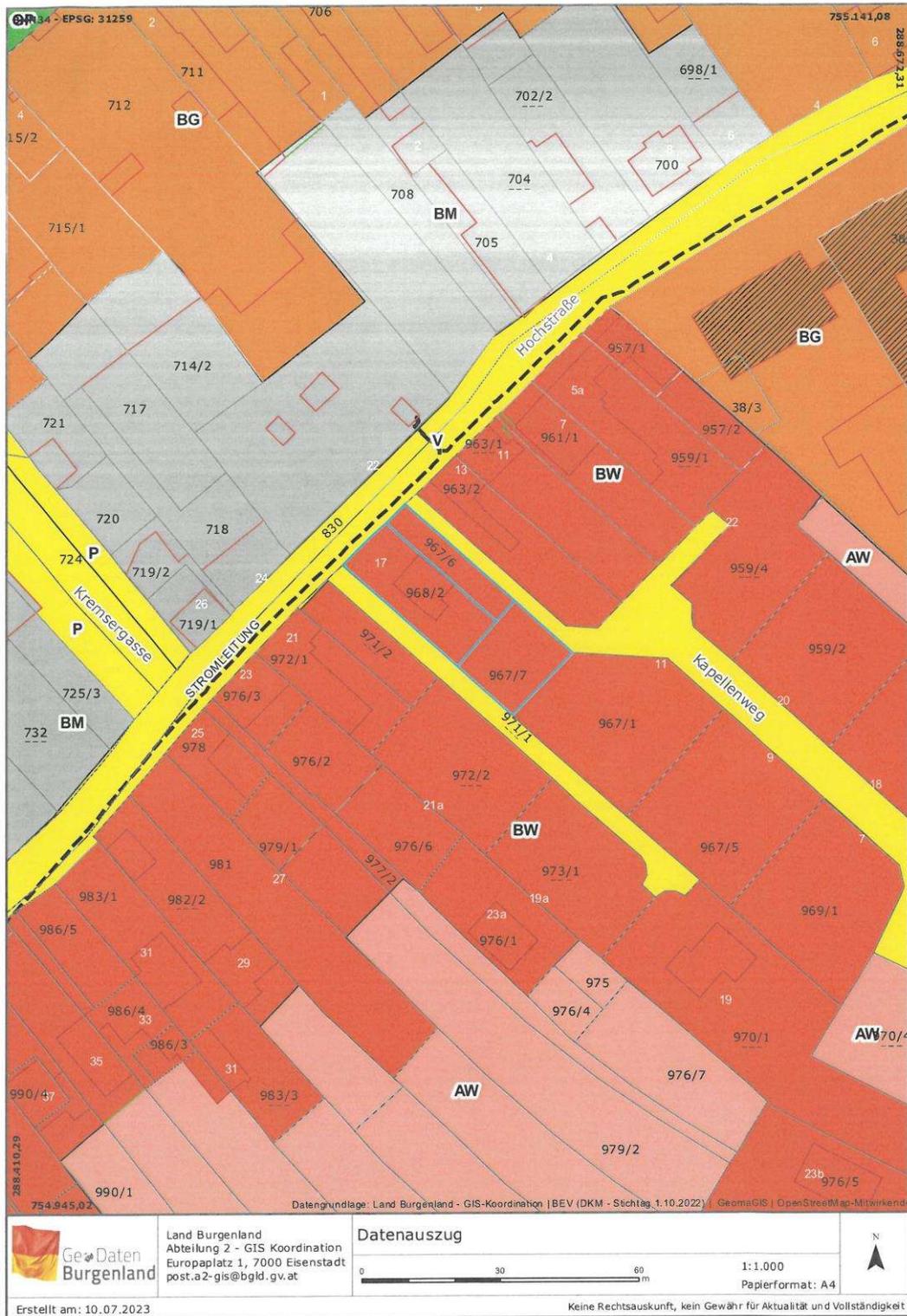


### Mikrostandort



### 2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen, sind die Grundstücke zur Gänze als „BW“ – Bauland-Wohngebiet gewidmet.



## 2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

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.

Verdachtsflächenkataster:

## Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Mattersburg
Gemeinde	Mattersburg
Katastralgemeinde	Mattersburg (30109)
Grundstück	967/6

## Information:

Das Grundstück 967/6 in Mattersburg (30109) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Mattersburg
Gemeinde	Mattersburg
Katastralgemeinde	Mattersburg (30109)
Grundstück	967/7

## Information:

Das Grundstück 967/7 in Mattersburg (30109) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Mattersburg
Gemeinde	Mattersburg
Katastralgemeinde	Mattersburg (30109)
Grundstück	968/2

## Information:

Das Grundstück 968/2 in Mattersburg (30109) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück

Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

## 2.5 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem Plan entnommen und in natura einer Überprüfung unterzogen.

## 2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist zur Gänze als aufgeschlossen zu bezeichnen, d.h. Strom-, Wasser-, Kanal-, Telefon- und Gasanschluss sind in das Wohngebäude eingeleitet. Der Telefonanschluss wurde stillgelegt.

## 2.7 Infrastruktur:

Öffentliche Haltestellen, Gaststätten, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch sind in der Bezirksvorstadt Mattersburg vorhanden.



## **2.8 Nutzung:**

Laut Angabe seit März 2023 leerstehend und ungenutzt.

## **2.9 Gebäudebeschreibung:**

### **2.9.1 Wohngebäude:**

Die Baubewilligung für das Wohnhaus wurde laut Baubewilligungsbescheid 1952 erteilt und erfolgte die Benützungsbewilligung 1953. Laut Mitteilung wurden 1991 die Fenster und Außentüren getauscht, sowie im Jahr 2000 der Heizkessel.

Das Gebäude ist in Massivbauweise, dreigeschossig bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss errichtet. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

An Räumlichkeiten sind im Obergeschoss vorhanden Balkon, drei Zimmer, Bad, WC und Vorraum.

Im Erdgeschoss befinden sich Wintergarten, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküche, Speis, WC und Vorraum.

An Räumlichkeiten sind im Kellergeschoss vorhanden Kellerraum, Vorraum, Weinkeller, Garage, Heizraum und Kohlenlager.

Die Aufschließung und Erreichung zum Grund und Gebäude erfolgt über die nordostseitig anschließende Hauptstraße, sodass Zugang und Zufahrt von dieser aus gegeben sind. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über Steinstufen mit Metallgeländer. Die Geschosse untereinander sind durch Stiegen miteinander verbunden.

### **Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:**

Fundierung: Vermutlich Betonstreifenfundamente.

Kellermauerwerk: Soweit ersichtlich Ortbetonwände.

---

Decke über dem Keller: Fertigteildecke.

EG+OG-Mauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über EG + OG: Laut Angabe Massivdecken.

Dachkonstruktion: Holzwalmdachstuhl.

Dachdeckung: Ziegeldeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre vorhanden.

### **Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**

#### **Dachgeschoss**

##### Dachboden:

Betonboden, vorhanden ein Walmdach als Bundtramdachstuhl ausgeführt mit Ziegeldeckung auf Lattung, eingebaut ein Dachflächenfenster sowie ein Dachausstiegsfenster. Vorhanden ein dreizügiger Kamin mit dem Putztüren.

##### Stiege DG-OG:

Zugang vom Dachboden über eine Holztür mit Stock, der Abgang in das Obergeschoss erfolgt über eine zweiläufige Holzstiege mit Holzgeländer zur Absturzsicherung, die Wand- und Dachschrägenflächen sind gemalt.

#### **Obergeschoss**

##### Balkon:

Betonboden mit Anstrich, Fassadenflächen mit Edelputz versehen, ohne Wärmedämmverbundsystem, zur Absturzsicherung ein Metallgeländer, dieser Balkon ist überdacht mittels eines einfachen Pultdaches mit Kunststoffwellplattendeckung.

##### Zimmer 1:

Holzschiffsboden, Wände/Decke mit Nut- und Federbretter vertäfelt, Zugang über eine Holzglastür mit Stock, zum Balkon eine doppelflügelige Holzisolierglasterrassentür,

---

Belichtung über ein zweiflügeliges Holzisoliertglasfenster mit Rollläden und Werzalitfensterbrett, die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper.

#### Zimmer 2:

Teppichboden, Wände/Decke mit Nut- und Federbretter vertäfelt, Zugang über Holzglastüren mit Stöcken vom Zimmer 1 und Zimmer 3, zur Belichtung 2 zweiflügelige Holzisoliertglasfenster mit Rollos und Werzalitfensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper.

#### Zimmer 3:

Teppichboden, Wände gemalt, eine Wand, sowie die Decke mit Nut- und Federbretter vertäfelt, Zugang über Holzglastüren mit Stöcken vom Vorraum und vom Zimmer 2, Belichtung über ein zweiflügeliges Holzisoliertglasfenster mit Rollläden und Werzalitfensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper.

#### Bad:

Fliesenboden ohne Fußbodenheizung, Wände ca. 1,35 m hoch verflies, darüberliegend Malerei, Decke mit Nut- und Federbretter vertäfelt, Zugang über eine Holztür mit Stock, zur Belichtung ein kleinformatisches Kunststofffenster. Eingebaut eine Wanne mit Armatur und Brausegarnitur, ein Waschbecken mit Armatur, sowie zur Beheizung ein Heizkörper.

#### WC:

Betonboden mit Anstrich, Wände/Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein kleinformatisches Kunststofffenster. Eingebaut ein Stand-WC, kein Heizkörper.

#### Vorraum:

Holzboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, offener Zugang zur Stiege ins Dachgeschoss und Erdgeschoss, die Belichtung erfolgt über ein zweiflügeliges Holzisoliertglasfenster mit Werzalitfensterbrett, ein Heizkörper.

#### Stiege OG-EG:

Zweiläufige Holzstiege mit Teppich belegt, zur Absturzsicherung ein Holzgeländer, Wände gemalt bzw. mit Nut- und Federbretter vertäfelt, Untersicht der Stiege zum Dachboden mit

---

Nut- und Federbretter vertäfelt, im Austrittsbereich bei der Stiege zur Belichtung 2 einflügelige Kastenstockfenster.

## **Erdgeschoss**

### Wintergarten:

Holzboden, Wände im Sockelbereich mit Nut- und Federbretter vertäfelt, darüberliegend Malerei, Decke mit Nut- und Federbretter vertäfelt, Zugang über eine doppelflügelige Holzglastüre mit Stock vom Wohnzimmer, zur Belichtung 2 zweiflügelige und 2 einflügelige Holzfenster, zum Garten eine doppelflügelige Holzglastüre, ersichtlich Schimmelbildungen aufgrund von Wärmebrücken, zur Beheizung vorhanden ein Heizkörper.

### Wohnzimmer:

Holzboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holzglastüre mit Stock vom Vorraum, sowie großflächiger Holztürstock zum Arbeitszimmer, Belichtung über ein zweiflügeliges Holzisoliertglasfenster mit Rollläden und Werzalitfensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper, zusätzlich vorhanden ein Kachelofen, welcher laut Angabe elektrisch aufheizbar ist.

### Arbeitszimmer:

Holzboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holzglastür mit Stock von der Wohnküche, Belichtung über ein zweiflügeliges Holzisoliertglasfenster mit Rollläden und Werzalitfensterbrett, Ausgang zur Terrasse über doppelflügelige Holzisoliertglas Terrassentüre.

### Wohnküche:

Holzboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holzglastür mit Stock vom Vorraum, Belichtung über ein zweiflügeliges Holzisoliertglasfenster, Beheizung über einen Heizkörper, weiters ein kleinformatiges Kunststofffenster zur Belichtung, Druck- und Abflussleitungen für eine Abwäsche bestehen.

### Speis:

PVC-Boden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang von der Wohnküche über eine Holzschiebetüre, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststofffenster. Eingebaut der

---

E-Boiler Austria Email mit einem Fassungsvermögen von 120 l. Laut Angabe erfolgt über diesen E-Boiler die Warmwasseraufbereitung im gesamten Gebäude.

#### WC:

Betonboden mit Anstrich, Wände/Decke gemalt, im Waschbeckenbereich verflies, Zugang über eine Holztür mit Stock, zur Belichtung ein kleinformatiges Kunststoffisoliertglasfenster. Eingebaut ein Stand-WC, sowie ein Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn.

#### Vorraum:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, der Zugang erfolgt über eine Holztür mit kleiner Glaslichte und tosischem Schloss innenliegend, sowie außenliegender Holzglastür mit Stock und zylindrischem Schloss, offener Zugang zur Stiege ins Obergeschoss, zur Beheizung ein Heizkörper.

#### Stiege EG-KG:

Zugang vom Vorraum über eine Holztür mit Stock, Abgang in den Keller über eine zweiläufige Massivstiege mit Zwischenpodest und Wendelung im Bereich des Podestes, Wände gemalt, ersichtlich die Untersicht der Holzstiege zum Obergeschoss.

### **Kellergeschoss**

#### Kellerraum:

Betonboden, Wände verputzt, Fertigteildecke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, die gesamte Wasserinstallation ist auf Putz ausgeführt, gleichfalls die E-Installation.

#### Vorraum:

Betonboden mit Stolperstufe, Wände/Decke gemalt, offener Zugang zur Stiege ins Erdgeschoss, sowie doppelflügelige Holztür mit Stock zur Garage.

#### Weinkeller:

Betonboden, Wände und Fertigteildecke gemalt, Zugang über eine doppelflügelige Holztür mit Stock, zur Belichtung ein kleinformatiges Kellerfenster, massiv errichtet der alte Weinkeller. Der Keller weist im Sockelbereich Durchnässungen auf und fällt der Verputz teilweise bereits ab.

Garage:

Betonboden, Wände/Fertigteildecke gemalt, Zugang über eine doppelflügelige Holztür mit Stock vom Vorraum, Zufahrt über ein doppelflügeliges Holzdrehtor, Waschmaschinenanschluss besteht, im Bereich des Tores die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

Heizraum:

Betonboden mit Betonsockel, Wände/Decke verputzt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein Kellerfenster. Eingebaut ein Gaskessel Strebel, sowie danebenliegend ein Festbrennstoffkessel Stelrad. Angegeben wird, dass der Holzessel nicht mehr genutzt wird und die Funktionsfähigkeit nicht bekannt. Die Beheizung erfolgt zentral mittels des Gaskessels.

Kohlelager:

Betonboden, Wände/ Decke verputzt mit abfallendem Verputz, Zugang vom Heizraum über eine Holztür mit Stock, zur Belichtung ein kleinformatiges Fenster, vorhanden die Gashauptzuleitung mit Gaszähler.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt bzw. teilweise mit Nut- und Federbretter verkleidet. Die Räumlichkeiten sind großteils gemalt mit Ausnahme der Sanitärbereiche, welche verflies sind

Fassadengestaltung: Edelputz mit feiner Oberfläche, ohne Wärmedämmverbundsystem, straßenseitig ist das Objekt mit Eternitplatten verkleidet.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung erfolgt zentral über einen Gaskessel, die Warmwasseraufbereitung über einen E-Boiler. Laut Angabe vorhanden ein elektrisch aufheizbarer Kachelofen im Wohnzimmer.

Anschlüsse: Strom-, Wasser-, Kanal-, Telefon- und Gasanschluss sind in das Gebäude eingeleitet. Der Telefonanschluss wurde stillgelegt.

---

**Bau- und Erhaltungszustand:** Das Gebäude befindet sich in einem brauchbaren Zustand, es bestehen Zeit- und Abnutzungsschäden, sowie ein Instandhaltungsrückstau, teilweise erkennbar Wärmebrücken. Im Keller vorhanden Durchnässungen mit bereits abgefallenem Verputz im Sockelbereich.

### **2.9.2 Ehemaliger Hühnerstall:**

Dieser wurde ausschließlich fotografisch dokumentiert, nachdem er keinen Verkehrswert – Marktwert darstellt.

### **2.10 Außenanlagen:**

Die Zufahrtsflächen sind betoniert mit unübersehbaren Setzungs- und Zeitschäden. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über Steinstufen mit Metallgeländer. Straßenseitig vorhanden ein Sockel- und Pfeilermauerwerk, in Steinen errichtet mit Abdeckplatten und Metallfüllungen. Zufahrt über ein doppelflügeliges Metalltor. Zugang über ein Metalltür. Dem Arbeitszimmer angeschlossen eine Terrasse mit Betonbelag, welche eine Metallüberdachung mit Doppelstegverglasung besitzt. Zum Kapellenweg eine massive Einfriedungsmauer in Ortbeton errichtet mit aufgesetzten Maschenzaun. Zum Privatweg südwestseitig eine Thujenhecke, an der Rückseite eine Maschenzaun-Einfriedung. Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen Grünzonen dar, welche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind.