

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, 22.01.2025

Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2
2020 Hollabrunn

8 E 15/24x

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hollabrunn vom 25.06.2024, eingegangen am 03.07.2024 per e-mail und am 05.07.2024 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

MARKTGEMEINDE RAVELSBACH

Hauptplatz 5
3720 Ravelsbach

verpflichtete Partei:

Gustav BINDER

Alauntalstraße 80
3500 Krems a der Donau

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 3720 Ravelsbach, Hauptstraße 4, Parz. Nr. 62, 131, 147/1, 147/2 und 147/3, EZ 24, GB 09127 Ravelsbach, BG Hollabrunn und von der Liegenschaft in 3720 Ravelsbach, Parz. Nr. 149/3, EZ 200, GB 09127 Ravelsbach, BG Hollabrunn, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 12.08.2024 in der Zeit von rd 12.05 Uhr bis 14.15 Uhr im Beisein von

- Frau Gabriele Binder (größtenteils zugegen)
- Frau Gerlinde Platzer (geringfügigst am Ende anwesend)
- Herrn Albin Scheurer (geringfügigst am Ende anwesend) und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Ravelsbach

Erhebungen bei der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn

Erhebungen beim Gemeindeverband Hollabrunn

Erhebungen beim Finanzamt Hollabrunn

Erhebungen bei der EVN Netz GmbH

Erhebungen beim Amt der NÖ Landesregierung

Erhebungen am Realitätenmarkt

Planunterlagen, welche von Frau Binder am 15.01.2025 übermittelt worden sind (diese wurden wieder rückübermittelt)

Telefongespräche mit Herrn Straßenmeister Johann Steiner

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 12.08.2024

I. B E F U N D:

A) 3720 Ravelsbach, Hauptstraße 4, Parz. Nr. 131, EZ 24:

Zu bewertendes Objekt:

Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus

Nebengebäude

Die Liegenschaft wurde seinerzeit (auch) als Gerberei genutzt.

Lage des Grundstückes:

In der KG Ravelsbach. Die Hauptstraße grenzt südostseitig an, nordwestseitig verläuft die Bachgasse. In weiterer Folge befindet sich der Ravelsbach.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Mischwasserkanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:

Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig) mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Norden leicht ansteigenden Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 14.05.2024, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 131

655 m²

Flächenwidmung:

Bauland Kerngebiet

Auf die beiliegende Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem nicht ausgebauten Dachboden (nur eine geringe Teilunterkellerung ist ausgebildet)

Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

BH Bescheid:	03.06.1952	(Aufbau eines Stockwerkes)
Niederschrift:	20.07.1952	(Holzschuppen)
Baubescheid:	26.05.1954	(Umänderung der Sonnenplane)
Baubescheid:	20.04.1960	(Erneuerung und Erhöhung der Hofmauer, Erneuerung und Verbreiterung des rückwärtigen Haustores)
Baubescheid:	02.04.1971	(Erweiterung der bestehenden Ölzentralheizung)
Baubescheid:	18.04.1985	(Umbau des Geschäftsportales)
Fertigstellung – Kenntnisnahme:	23.10.2001	(Umbau des Geschäftsportales)
BH Bescheid:	21.08.2014	(Abwasserbeseitigungsanlage – letztmalige Vorkehrungen – Überprüfung)
BH Bescheid:	23.08.2014	(Abwasserbeseitigungsanlage – Löschung des Wasserbenutzungsrechtes)

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 ist nicht bekannt (angeblich liegt dieser über 100 Jahre zurück). Laut Angabe existierte der eigentliche Gerbereibetrieb bis rd 1948 (danach sollen „nur“ mehr Konservierungen sowie Salzungen vorgenommen worden sein).

Von der Anlagen-Abteilung der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn mitgeteilt, dass für die Liegenschaft weder ein Betriebsanlagen- noch ein Bauakt aufliegt.

Seitens Frau Binder wurden unter anderem nachstehende Planunterlagen übermittelt:

- Planskizze über die Errichtung eines Verkaufslokales in den bestehenden Lagerraum sowie Einbau einer Waschküche nebst Gefolgschaftsraum vom Jänner 1950 (mit Bescheidvermerk der BH vom 10.01.1951)
- Bauplan (unvollständig) über den Aufbau eines Stockwerkes auf dem bestehenden Wohnhaus (ohne Datum sowie ev. mit Bewilligungsvermerk des Gebietsbauamtes aus dem Jahre 1952)
- Übersichtsplan über die Kläranlage sowie Kanalisierung zur nachträglichen wasserrechtlichen Bewilligung vom Juni 1954 (mit Bescheidvermerk der BH vom 28.09.1959)
- Plan über die Zentralheizungsanlage vom 23.12.1958 (ohne Bewilligungsvermerk)
- Einreichplan über den Umbau des Geschäftsportales vom 15.03.1985 (mit Bescheidvermerk der Gemeinde vom 18.04.1985)
- Plan über die Portalneugestaltung Geschäftseinrichtung vom 08.03.1985 (ohne Bewilligungsvermerk)

Es beziehen sich die Ausführungen auf den U-förmigen Straßen- sowie bei beiden anschließenden Hoftrakte. 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 gänzlich getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschoße:

Erdgeschoß	Raumhöhe ca. 3,0 m im Verkaufsraum 2 und ca. 2,59 m im Schlafzimmer
Obergeschoß	Raumhöhe ca. 2,80 m im Zimmer 4

Fundierung:

Streifenfundamente

Erdgeschoßaußenmauerwerk:	Ziegel- und Steinmauerwerk
Mittelmauern:	Ziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Ziegelwände

Obergeschoßaußenmauerwerk:	Ziegel- und Betonhohlblockmauerwerk
Mittelmauern:	Ziegel- und Hohlblockmauerwerk
Zwischenwände:	Ziegelwände

Dachgeschoßaußenmauerwerk: Ziegelmauerwerk

Kaminmauerwerk:

Ziegelmauerwerk

Decke über Erdgeschoß:

Holzdecke

Decke über Obergeschoß:
Holzdecke und eventuell Massivdecke

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Betondachsteine

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke:
Wurde nur teilweise bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht gänzlich ausgebildet

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

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

Erdgeschoß:

Vorraum 1:
D: Platten
W: Anstrich
B: Belag

Der Stromzählerkasten ist installiert. Die Eingangstüre ist versetzt.

Verkaufsraum 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Belag

Vorraum 2:

D: Anstrich

W: Paneele und Anstrich

B: Fliesen

Ein Ausgang in den Hof ist gegeben. Eine Stiege führt in das Obergeschoß.

Abstellraum 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Vorraum 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Abstellraum 2:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Vorraum 4:

D: Anstrich

W: Anstrich und Platten

B: Fliesen

Ein Ausgang in den Hof wurde geschaffen.

Lagerraum:

D: Anstrich

W: Tapeten und teilweise Fliesen

B: Belag und teilweise Fliesen

Ein Waschbecken wurde vorgefunden.

Waschküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Ein Waschbecken, eine Wanne und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden. Der Zugang ist vom Hof gewährleistet.

Verkaufsraum 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Belag

Küche:

D: Sichtschalung

W: Tapeten und Anstrich sowie teilweise Fliesen

B: Fliesen

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Ein Waschbecken ist angeordnet.

Schlafzimmer:

D: Anstrich

W: Verkleidung und Anstrich

B: PVC

Obergeschoß:

Vorraum 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Terrazzo

Eine Stiege führt in das Erdgeschoß.

Vorraum 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Terrazzo

Eine Stiege führt in den Dachboden.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC ist angeordnet.

Abstellraum 1:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Belag

Abstellraum 2:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Belag

Vorraum 3:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Terrazzo

Ein Ausgang auf die Loggia ist vorhanden.

Vorraum 4:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Terrazzo

Abstellraum 3:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Beton

Zimmer 1:

D: Anstrich
W: Anstrich und teilweise Platten
B: Belag
Ein Waschbecken ist angeordnet.

Zimmer 2:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett

Zimmer 3:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett

Zimmer 4:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett

Abstellraum 4:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Belag

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Eine Wanne, ein Waschbecken und eine Lüftung sind vorhanden.

Abstellraum 5:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Belag

Fenster:

Holzfenster samt zweifacher Isolierverglasung (teilweise Fixelemente)

Holzkastenfenster mit einfacher Verglasung

Hauseingangstüren:

Holztür mit Isolierverglasung

Holztüren samt Verglasungen

Türen:

Füllungstüren in Holzstöcken

Offene Durchgänge

Stiege vom Erd- zum Obergeschoß:

Massivstiege

Aufstieg in den Dachboden:

Holzstiege

Fassadenausbildung:

Verputz und teilweise Plattenverkleidung im Sockelbereich

Einfriedungen (diese sowie die Baukörper sind an bzw. im Bereich der Grenzen positioniert; nur die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt):

An der Nordostseite: Geringfügig Mauerwerk

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen sind mittels Beton vorhanden. Die geringfügig verbleibende übrige Freifläche verfügt über einen ungepflanzten Bewuchs.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Mischwasserkanal

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Eine Beheizung soll derzeit nicht existieren. Die alte Öl- und Festbrennstoffzentralheizungsanlage (Windhager NGB 220, Baujahr 198 sowie Windhager FKN und Windhager el. Boilerhgz., Baujahr 1985) wurden als vermutlich defekt bezeichnet.

Sonstiges:

Die Loggia ist mit einer Terrazzo-Belegung versehen. Ein einfaches Metallgeländer wurde montiert. Eine Überdachung ist ausgebildet.

Unterhalb von einem Teilbereich des linken Hoftraktes befindet sich eine Unterkellerung. Eine Gewölbeausbildung ist vorhanden.

An den linken Flügel schließt der vom Hof über eine Holztüre zugängliche Heizraum an. Dieser besitzt massive Umfassungsmauern. Zwischen Stahlprofilträgern bestehen Gewölbe. Eine Ziegeldeckung ist am Satteldach aufgebracht.

In weiterer Folge ist der Öltankraum positioniert, wobei dieser aufgrund Bewuchs nur bedingt einsehbar war.

Den rückwärtigen Abschluss stellen weitere Lagerräume dar. Massive Umfassungsmauern sind gegeben. Mit einer Ziegeldeckung ist das Satteldach versehen. Die flacher geneigte hofseitige Erweiterung besitzt eine Blechdeckung. Eine Holzdecke kam größtenteils zur Ausführung.

Rückwärtig vom bereits erwähnten Straßentrakt samt den beiden anschließenden zweigeschoßigen Hoftrakten befinden sich die Nebengebäude.

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 mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche und nicht fertig gestellte 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).

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

Fallweise ist das einheitliche Mauerwerksgefüge nicht mehr gegeben.

Hochgezogene Abdichtungen bzw. Verblechungen sind nicht gänzlich vorhanden.

Sohlbänke sind nicht gänzlich versetzt.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, Beschädigungen, Verfärbungen, Verschmutzungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Rissbildungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Eine funktionierende Zentralheizungsanlage soll vermutlich nicht existieren.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, 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. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren 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 (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Aufgrund des Alters, des Zustandes sowie der vorliegenden Schadensbilder, etc. kann für die rückwärtige U-förmige Bausubstanz kein Wertansatz erfolgen. Dieser Bestand wird als „wertneutral“ bezeichnet.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht (wie erwähnt ist die Heizanlage vermutlich defekt). Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. 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 angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

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

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft bestehen Rückstände. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde ist zu verweisen. 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 bzw. seit rd 5 Jahren ungenutzt leer stehen. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

B) 3720 Ravelsbach, Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200:

Zu bewertendes Objekt:

Ehemaliges Lagergebäude

Nebengebäude

Die Liegenschaft wurde seinerzeit (auch) im Rahmen der Gerberei genutzt.

Lage der Grundstücke:

In der KG Ravelsbach. Die Gerichtsgasse grenzt nordwestseitig an, südostseitig verläuft im Anschluss an den Ravelsbach die Bachgasse. Eine Brücke ist ausgebildet. Es wurde unterstellt, dass die Überfahrt über das Gst 394/1 (angeblich im Eigentum der Republik) sowie das Gst 379 (angeblich im Gemeindeeigentum) weiterhin uneingeschränkt und dauerhaft möglich ist.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Mischwasserkanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig samt rechteckartigen Erweiterungen; überwiegend schmal und länglich ausgerichtet) mit einem grundsätzlich beinahe ebenen bzw. nur leicht ansteigenden Niveau.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 14.05.2024, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 147/1	2.928 m ²
Parzelle Nr. 147/2	218 m ²
Parzelle Nr. 147/3	168 m ²
Parzelle Nr. 149/3	<u>213 m²</u>
Gesamtfläche	3.527 m ²

Flächenwidmung:

Südlicher Teilbereich: Bauland Kerngebiet

Nördlicher Großteil: Grünland Lagerplatz (eine Baulanderweiterung wurde als nicht möglich bezeichnet)

Gst: 149/3: Bauland Betriebsgebiet

Eine detaillierte flächenmäßige Aufspaltung hinsichtlich der unterschiedlichen Widmungen konnte seitens der Baubehörde nicht erfolgen, sodass für das Gst 147/1 nachfolgende annähernde fiktive Flächenaufteilung laut Bauamtsauskunft zugrunde gelegt wird (ohne Gewähr):

Fiktive Annahme: rd 450 m² Fläche mit Baulandwidmung

Fiktive Annahme: rd 2.478 m² Restfläche mit Grünlandwidmung (2.928 m² - rd 450 m²)

Auf die beiliegende Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Ehemaliges Lagergebäude, bestehend aus einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem nicht ausgebauten Dachboden (eine Unterkellerung ist nicht ausgebildet)

Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

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 ist nicht bekannt. Laut Angabe existierte der eigentliche Gerbereibetrieb bis rd 1948 (danach sollen „nur“ mehr Konservierungen sowie Salzungen vorgenommen worden sein).

Von der Anlagen-Abteilung der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn mitgeteilt, dass für die Liegenschaft weder ein Betriebsanlagen- noch ein Bauakt aufliegt.

Seitens Frau Binder wurde ein Einreichplan über die Torauswechslungsarbeiten am Betriebsgebäude übermittelt, welcher unter anderem einen Vermerk aufweist, dass dieser der Bauverhandlung am 20.07.1984 zur Einsicht vorgelegt ist und die Baubewilligung mit Bescheid vom 24.07.1984 erteilt wurde. Vermutlich existiert ebenso ein Bauplan über den Aufbau eines Stockwerkes für Lager + Trockenräume nebst Anbau eines Kleinviehstalles beim bestehenden Häutemagazin (ev. Jänner 1950 bzw. 1956).

Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht gänzlich getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Einfriedungen (diese sowie die Baukörper sind an bzw. im Bereich der Grenzen positioniert; nur die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt):

An der Südostseite: Pfeiler ohne Zaunfelder

An der Nordostseite: Teilweise Mauerwerk sowie ev. Maschendrahtzaun

An der Nordwestseite: Größtenteils Maschendrahtzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen sind teilweise mittels Beton vorhanden. Die verbleibende übrige Freifläche verfügt über einen ungepflegten Bewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben. Lagerungen von Bau- bzw. Abbruchmaterialien, Metallteile, Strauchwerk, etc. wurden vorgefunden.

Wasserversorgung:

Ein Anschluss an das Leitungsnetz soll nicht existieren

Ev. Brunnen

Abwasserbeseitigung:

Ein Anschluss an den Mischwasserkanal soll nicht ausgebildet sein

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

Stromversorgung:

Ein Anschluss an das Leitungsnetz soll nicht bestehen (vermutlich erfolgte die Versorgung von der unter Punkt A) erwähnten Liegenschaft)

Sonstiges:

Die Erreichbarkeit von der Bachgasse aus ist nur über eine Brücke, welche sich vor der Liegenschaft befindet, gewährleistet. Laut Auskunft fällt diese Brücke in die Erhaltungspflicht. Es handelt sich um eine Stahlprofilträgerkonstruktion samt Ortbetonfeldern. Ein einfaches Stahlgeländer ist beidseits gegeben.

Im südlichen Teil existiert ein zweigeschoßiges Lagergebäude, welches über massive Außenmauern verfügt. Holz- und ev. Massivdecken existieren. Mit einer Ziegeldeckung ist das Satteldach versehen. Metall- und Holztore gelangten zur Versetzung.

In weiterer Folge befindet sich nordwestlich ein kleineres eingeschößiges Lagergebäude. Auch dieses besitzt Umfassungsmauern. Holzdecken sind nicht gänzlich eingebaut. Eine Ziegeldeckung ist am einseitig abgewalmten Satteldach angeordnet. Der kleine rückwärtige Anbau ist bereits eingebrochen.

Im nördlichen Bereich des Gst 147/1 konnten die Umfassungsmauern (ohne Dach) eines alten Nebengebäudes vorgefunden werden.

Im nördlichen Teil vom Gst 149/3 befinden sich Mauerwerksreste eines weiteren alten Nebengebäudes. Ebenso sind Holzbalken und das seinerzeitige Tor noch vorhanden.

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

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche und nicht fertig gestellte 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).

Die Erreichbarkeit ist südostseitig nur über eine außerhalb der Grenze befindliche Brücke, welche jedoch hinsichtlich Erhaltung, etc. der gegenständlichen Liegenschaft zuzuordnen sein soll, gewährleistet. Diverse Schadstellen liegen an dieser vor.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden sowie unfertige Ausführungen zeigen sich an den Fassaden, den Fenstern und Türen sowie Toren, den Befestigungen, der Einfriedung, den Holzteilen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, den Kaminen, etc..
Fallweise ist das einheitliche Mauerwerksgefüge nicht mehr gegeben.
Fenster sind gegen die Anrainerliegenschaft positioniert.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, Beschädigungen, Verfärbungen, Verschmutzungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Rissbildungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Teilweise sind Gebäudeteile eingestürzt bzw. existieren nur mehr Bereiche.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die nunmehrigen Anforderungen 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. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren 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 (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

In Anbetracht des desolaten bzw. ohnehin bereits eingestürzten Zustandes werden für die drei Nebengebäude die voraussichtlichen Abbruch- und Entsorgungskosten wertmindernd berücksichtigt. Aufgrund des Alters, des Zustandes sowie der vorliegenden Schadensbilder, etc. kann für das Lagergebäude kein Wertansatz erfolgen. Dieser Bestand wird als „wertneutral“ bezeichnet.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Versorgungsleitungen, etc. (diese sind ohnehin nur in eingeschränktem Umfang vorhanden) können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. 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 angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

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

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft bestehen keine Rückstände. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde ist zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschlüsselungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Gemäß beigefügter Darstellung der NÖ Netz quert eine Stromleitung das Gst 147/1, welche im Eigentum der Straßenmeisterei stehen soll. Diesbezüglich existieren keine grundbücherlichen Eintragungen und auch vertragliche Vereinbarungen konnten nicht vorgelegt werden.

Hinsichtlich der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens ist auf die beigefügten Unterlagen einzugehen. Der im Vertrag erwähnte Gehweg ist in der Natur nicht ersichtlich und eine Plandarstellung liegt nicht vor (es bezieht sich die Dienstbarkeit vermutlich auf den westlichen Streifen vom breiteren rückwärtigen Teil des Gst 147/1).

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. seit Jahren ungenutzt leer stehen. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde (mit Ausnahme der erwähnten).

Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht gänzlich getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Sonstiges:

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht existieren.

Vermutlich ist das kleine Grundstück gänzlich bebaut, sodass Freiflächen nicht zur Verfügung stehen.

Das Kellergebäude verfügt über massive Außenmauern. Mit einer Ziegeldeckung ist das Satteldach versehen. Eine Holztramdecke ist gegeben.

Im Anschluss besteht der Kellerhals, welcher (vermutlich bereits größtenteils) unter Fremdgrund positioniert ist. Ein Ziegelgewölbe gelangte zur Ausführung. Die Gesamtlänge vom Kellerhals inkl. Vorbau beträgt rd 9 m.

Auf einem Steinfußmauerwerk ist das (vermutliche) Ziegelgewölbe von der anschließenden Kellerröhre, welche sich ebenso bereits unter Fremdgrund erstreckt, angeordnet. Ein Erdboden wurde vorgefunden. Das Ausmaß kann mit rd 3,80 x 13 m genannt werden.

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

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren 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).

Es handelt sich um ein äußerst kleines Grundstück mit nicht zur Verfügung stehenden Freiflächen. Teilweise erstreckt sich die Bebauung auch unter Fremdgrund.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, der Türe, den Holzteilen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, etc..

Fallweise ist das einheitliche Mauerwerksgefüge nicht mehr gegeben.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, Beschädigungen, Verfärbungen, Verschmutzungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Rissbildungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Teilweise sind Gebäudeteile eingestürzt.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die nunmehrigen Anforderungen 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. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren 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 (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Aufgrund des desolaten bzw. ohnehin bereits teilweise eingestürzten Zustandes kann für die Bausubstanz kein Wertansatz erfolgen. Der Bestand wird als „wertneutral“ bezeichnet.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit etwaiger haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. (diese sind vermutlich ohnehin nicht vorhanden) können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. 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 angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen; die Bausubstanz erstreckt sich jedenfalls bereits teilweise unter Fremdgrund). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Der Vollständigkeit halber ist trotzdem auf die teilweise gewerbliche Vornutzung zu verweisen. 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 sowie der Gemeinde bestehen keine Rückstände. 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 bzw. seit Jahren ungenutzt leer stehen. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. BEWERTUNG:

A) 3720 Ravelsbach, Hauptstraße 4, Parz. Nr. 131, EZ 24:

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.

655 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Kerngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 70,-- i.M. per m ²	rd € 45.900,--
--------------------	---	----------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz der Marktgemeinde Ravelsbach, € 550,--

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

$\sqrt{655 \text{ m}^2} = 25,5930 \text{ m} \times € 550,-- \times 1,0$	rd € 14.100,--
---	----------------

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

Straßentrakt und anschließende Hoftrakte:

Erdgeschoß:

16,80 x 9,65 m i.M. + 5,85 x 5,85 m i.M. + 5,55 x 10,45 m i.M. =	rd 254 m ²
---	-----------------------

Obergeschoß:

16,80 x 9,65 m i.M. + 5,85 x 5,85 m i.M. + 5,55 x 10,45 m i.M. – 1,25 x 1,80 m i.M. =	rd 252 m ²
--	-----------------------

254 m ²	verbaute Fläche a € 1.300,--	i.M. inkl. Ust. = rd €	330.200,--
252 m ²	verbaute Fläche a € 1.800,--	i.M. inkl. Ust. = rd €	<u>453.600,--</u>
		€	783.800,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
angenommener Pauschalbetrag –
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)

		- rd €	<u>200.000,--</u>
Gekürzter Herstellungswert		€	583.800,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der teilweise erbrachten Sanierungsarbeiten,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.

80 % von	€ 583.800,--	- rd €	467.000,--	€	116.800,--
----------	--------------	--------	------------	---	------------

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

rd 35 % von	€ 116.800,--	- rd €	40.900,--
-------------	--------------	--------	-----------

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 19.900,--

Sachwert € 155.800,--

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 30 % von € 155.800,-- - rd € 46.800,--

VERKEHRSWERT

3720 Ravelsbach, Hauptstraße 4, Parz. Nr. 131, EZ 24

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 109.000,--

Laut Bekanntgabe der Marktgemeinde Ravelsbach vom 12.12.2024 haftet ein Betrag von € 2.671,07 (bzw. € 2.614,25 ohne Mahngebühr sowie Säumniszuschlag) aus. Beim Gemeindeverband soll per 12.12.2024 ein Betrag in der Höhe von € 285,70 (bzw. € 282,70 ohne Mahngebühr) offen sein. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

3720 Ravelsbach, Hauptstraße 4, Parz. Nr. 131, EZ 24

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände mit angen. dinglicher Wirkung rd € 106.100,--

B) 3720 Ravelsbach, Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200:

Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

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

rd 836 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Kerngebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit rd € 50,-- i.M. per m² rd € 41.800,--

rd 2.478 m² Grundfläche mit der Widmung „Grünland-Lagerplatz“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit rd € 15,-- i.M. per m² rd € 37.200,--

rd 213 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Betriebsgebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit rd € 30,-- i.M. per m² rd € 6.400,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Ravelsbach, € 550,--

Laut Auskunft gilt für das Grundstück 147/2
und den im Bauland gelegenen Teil des
Grundstückes 147/1 der Koeffizient 1,0 als bezahlt

√ rd 668 m² = 25,8457 m x € 550,-- x 1,0 rd € 14.200,--

Zwischensumme € 99.600,--

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) inkl. Berücksichtigung der Abbruch- und Verwertungskosten für die drei Nebengebäude bzw. deren verbliebenen Teile

rd 25 % von € 99.600,--

- rd € 24.600,--

VERKEHRSWERT

3720 Ravelsbach,

Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200

ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 75.000,--

Laut Bekanntgabe der Marktgemeinde Ravelsbach vom 12.12.2024 haftet ein Betrag von € 225,-- (bzw. € 207,-- ohne Mahngebühr) aus. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

3720 Ravelsbach,

Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200

ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit

mit Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit angen. dinglicher Wirkung

rd € 74.800,--

Wert der Dienstbarkeit:

Mangels eindeutiger Kenntnis von der Situierung wird eine von der Dienstbarkeit betroffene Fläche von rd 153 m² angenommen (rd 51 x 3 m). Da jedoch dieser Bereich vermutlich auch vom eigenen Grundstück in Anspruch genommen wird kann nur eine anteilige Wertminderung in Ansatz gebracht werden. Vom betroffenen Grundwert wird somit ein fiktives Ausmaß von rd 50 % berücksichtigt.

$rd\ 153\ m^2 \times \text{€ } 15,-- / m^2 = \text{€ } 2.295,-- \times 50\ \% = rd\ \text{€ } 1.100,--$

Fiktiver W E R T der Dienstbarkeit **rd € 1.100,--**

Verkehrswert mit Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

VERKEHRSWERT

3720 Ravelsbach,

Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200

ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 75.000,--

Abzüglich dem fiktiven Wert der Dienstbarkeit - rd € 1.100,--

Zwischensumme € 73.900,--

Abschlag wegen erschwerter Veräußerbarkeit
aufgrund dem Vorhandensein einer Dienstbarkeit
rd 2 – 3 % von € 73.900,-- - rd € 1.900,--

VERKEHRSWERT

3720 Ravelsbach,

Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200

mit Berücksichtigung der Dienstbarkeit

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 72.000,--

Laut Bekanntgabe der Marktgemeinde Ravelsbach vom 12.12.2024 haftet ein Betrag von € 225,-- (bzw. € 207,-- ohne Mahngebühr) aus. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

3720 Ravelsbach,

Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200

mit Berücksichtigung der Dienstbarkeit

mit Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit angen. dinglicher Wirkung rd € 71.800,--

C) 3720 Ravelsbach, Parz. Nr. 62, EZ 24:

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

22 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit rd € 25,-- i.M. per m² rd € 600,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Ravelsbach, € 550,--

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

$\sqrt{22 \text{ m}^2} = 4,6904 \text{ m} \times € 550,-- \times 1,0$ rd € 2.600,--

Zwischensumme € 3.200,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

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

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

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

rd 20 – 25 % von € 3.200,--

- rd € 700,--

VERKEHRSWERT

3720 Ravelsbach, Parz. Nr. 62, EZ 24

ohne Berücksichtigung etwaiger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 2.500,--

Zusammenstellung:

3720 Ravelsbach, Hauptstraße 4, Parz. Nr. 131, EZ 24
ohne Berücksichtigung der Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 109.000,--

3720 Ravelsbach, Hauptstraße 4, Parz. Nr. 131, EZ 24
mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten
Abgabenrückstände mit angen. dinglicher Wirkung rd € 106.100,--

3720 Ravelsbach,
Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200
ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit
ohne Berücksichtigung der Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 75.000,--

3720 Ravelsbach,
Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200
ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit
mit Berücksichtigung der
Abgabenrückstände mit angen. dinglicher Wirkung rd € 74.800,--

Fiktiver W E R T der Dienstbarkeit rd € 1.100,--

3720 Ravelsbach,
Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200
mit Berücksichtigung der Dienstbarkeit
ohne Berücksichtigung der Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 72.000,--

3720 Ravelsbach,
Parz. Nr. 147/1, 147/2, 147/3, EZ 24 und Parz. Nr. 149/3, EZ 200
mit Berücksichtigung der Dienstbarkeit
mit Berücksichtigung der
Abgabenrückstände mit angen. dinglicher Wirkung rd € 71.800,--

3720 Ravelsbach, Parz. Nr. 62, EZ 24
ohne Berücksichtigung etwaiger Abgabenrückstände mit dingl. Wirkung rd € 2.500,--

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

Die am 11.10.2024 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, weitere Rückstandsbeträge, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, 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, 22.01.2025

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

Grundbuchsauszüge
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- samt Fließwegeüberlagerung
HORA Abfragen

DKM Auszug samt Orthofoto- samt Höhenüberlagerung
Flächenwidmungsplan
Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

DKM Auszug samt Orthofoto- samt Höhenüberlagerung
Flächenwidmungsplan
Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Einbautendarstellung der Netz NÖ GmbH
Kaufvertrag
Vermessungsurkunde (auszugsweise)

DKM Auszug samt Orthofoto- samt Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- samt Höhenüberlagerung
Flächenwidmungsplan

Kontoblätter
Bescheide vom Finanzamt
Schreiben vom Amt der NÖ Landesregierung

Hinweise betreffend der Datenbankabfrage von etwaigen Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)