



An die  
Gemeinde Schrattenberg

Hauptstrasse 25  
2172 Schrattenberg

## ***B E W E R T U N G S G U T A C H T E N***

Objekt:                   ehemaliges Zollhaus Schrattenberg

Adresse:                 Fürstenweg 35 , 2172 Schrattenberg

Auftraggeber:         Gemeinde Schrattenberg  
                              Hauptstr. 25  
                              2172 Schrattenberg

vertreten durch:      Bürgermeister Johann Bauer

**überarbeitete Bewertung vom 15 03 2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

### **I. Allgemein**

- 1.1. Adresse des Objektes
- 1.2. Auftrag & Zweck zum Gutachten
- 1.3. Auftraggeber
- 1.4. Bewertungsstichtag

### **II. Grundlagen und Unterlagen zur Bewertung**

### **III. Befund**

- 3.1 Grundbuchstand
- 3.2 Grundstück & Gemeinde
- 3.3 Flächenwidmung und Bebauung
- 3.4 Infrastruktur
- 3.5 Bestandsverhältnisse
- 3.6 Baulichkeiten

### **IV. Bewertung**

- 4.1. Auswahl des Verfahrens
- 4.2. Verfahren
- 4.3. Bodenwert
- 4.4. Gebäudewert
- 4.5. Sachwert
- 4.6. Ertragswert
- 4.7. Verkehrswert

### **V. Zusammenfassung**

## **I. Allgemein**

### **1.1. Adresse des Objektes:**

2172 Schrattenberg, Fürstenweg 35 (ehem. Zollhaus)

### **1.2. Auftrag & Zweck zum Gutachten:**

Der unterfertigte Sachverständige wurde von der Gemeinde Schrattenberg beauftragt, ein Bewertungsgutachten betreffend dem Verkehrswert der Liegenschaft: samt Zubehör sachverständig festzustellen.

Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92 in seiner letzten Fassung.

### **1.3. Auftraggeber:**

Gemeinde Schrattenberg  
Hauptstr. 25  
2172 Schrattenberg  
vertreten durch: Bürgermeister Johann Bauer

### **1.4. Bewertungsstichtag:**

Als Stichtag für die Bewertung wird der 10. August 2016 als Tag der Befundaufnahme herangezogen.

**ÜBERARBEITUNG NEUBEWERTUNG MIT STICHTAG 06 03 2023**

## **II. Grundlagen und Unterlagen zur Bewertung**

Besprechung auf Gemeinde & Bauakteinsicht mit Bgm. J. Bauer und Besichtigung des Objektes am 05 08 2016, 9 Uhr.

**BESPRECHUNG FÜR NEUBEWERTUNG: 06 03 2023**

Der Lokalaugenschein mit Erhebungen am 10 08 2016 um 15:00 Uhr wurde unter Anwesenheit nachfolgender Personen durchgeführt:

**AUSSENBESICHTIGUNG F. NEUBEWERTUNG, BM.SCHLEINING, 06 03 2023**

Herr Baumeister Ing. Friedrich Schleining

Es konnten alle Räumlichkeiten frei besichtigt werden, sodass eine uneingeschränkte Befundaufnahme möglich war.

Mangels amtlicher Planunterlagen wurde am 10 08 2016 mittels Nachmessungen durch Laserdistanzgerät die Größe des Objektes und der Flächen vorgenommen.

Ergänzende Besprechung, Bauakteinsicht & Erhebungen mit Amtsleiter H. Kaufmann am 19 08 2016, 9 Uhr.

Ergänzende Erhebungen am Gemeindeamt & Gespräch mit Bgm. Bauer am 01 09 2016 & 06 03 2023

Vom gefertigten Sachverständigen wurden für die Bewertung erhoben:

Einsichtnahme in den Bauakt

Erhebungen im Grundbuch mit Abfrage **NEU 15 03 2023**

Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schrattenberg

ev. vorhandene Planunterlagen **06 03 2023 & INTERNET 15 03 2023**

Auszug aus der digitalen Informationssystem des Landes NÖ (NÖ Atlas)  
mit Stand 24 08 2016 **15 03 2023**

### **Bescheide & Unterlagen der Gemeinde Schrattenberg:**

Es bestehen zum Objekt keine behördlichen Bescheide & Pläne im Bauakt der Gemeinde. Es sind lediglich Unterlagen neueren Datums auffindbar welche ausschließlich die ehemalige Nutzung als Grenzstation der Republik beinhalten und hier den Bereich vor dem Zollhaus auf der öffentlichen Straße. Dieser Bereich ist aber nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens und die vorhandenen Unterlagen diesbezüglich für die Bewertung nicht heranzuziehen!.

### **Anlagen:**

Grundbuchsatzung vom 24 08 2016 **& 15 03 2023**

Flächenwidmung Auszug –Foto der Gemeinde Schrattenberg vom 19 08 2016  
**& Foto 06 03 2023**

Luftbildausschnitt Nö Atlas zur Lage im Ortsverband

Luftbildausschnitt Detail Nö Atlas zum Grundstück

### **Erklärung zum Gutachten:**

Alle Angaben und Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeiten, sowie des Grund und Bodens erfolgten nach den vorliegenden Unterlagen, sowie des Lokalaugenscheines. Beim Lokalaugenschein wurden keine Baustoff- bzw. Bauteilprüfungen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei; dies bedeutet dass die Annahme getroffen wurde dass anfallendes Abbruch- & Aushubmaterial auf einer Baurestmassendeponie entsorgt werden kann..

Ob Verunreinigungen im Boden vorliegen, wurde nicht erhoben und war nicht Inhalt des Auftrages. Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde unter Zuhilfenahme des Skriptums zum Immobilienbewertungslehrganges des ARS Wien / März 2016 vorgenommen. Ein Energieausweis gemäß Energieaus-Vorlagen-Gesetz (EAVG – BGBl. I 137/2006) und der OIB-Richtlinie 6 liegt nicht vor.

Es wird daher von einer dem Alter und Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen. Da der Auftrag auf einer Gesamtschätzung aufgebaut sein soll und keine Einzelbewertung der Bestandseinheiten erfolgen soll wird der allgemeine Zustand des Hauses bei den Wohnungen beschrieben und nicht die einzelnen Bauteile & einzelnen Räume.

### **III. BEFUND**

#### **3.1. Grundbuchstand**

zum Abfragedatum: 24 08 2016 in der Beilage

Annahme: unveränderter Grundbuchstand zum Bewertungsstichtag:

Grundbuch: 15127 Schrattenberg

EZ: 3704

Parzellen: 6342/1 & 6342/2

#### **NEUE ABFRAGE 15 03 2023 ALS ANHANG**

##### **1. Gutsbestand – A1 Blatt:**

Laut beiliegendem Grundbuchsatz vom 24 08 2016 weist das A1 Blatt folgenden Gutsbestand auf:

KATASTRALGEMEINDE 15127 Schrattenberg  
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 3704

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5901/2013

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6342/1	GST-Fläche	2878	
	Bauf.(10)	229	
	Gärten(10)	2649	
6342/2	GST-Fläche	650	
	Bauf.(10)	62	
	Gärten(10)	588	Fürstenweg 35
GESAMTFLÄCHE		3528	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

##### **2. Dingliche Rechte – A2 Blatt:**

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

- 1 a 3901/1961 RECHT der Abwässerableitung über Gst 6504 6505 6506 6511 sowie je 3 Reinigungsschächte und einer Faulbrunnenanlage, welche letztere sich je zur Hälfte auf Gst 6504 und 6506 befindet für Gst 6342/1
- b 5901/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5520
- 2 a gelöscht

##### **3. Eigentümer – B Blatt:**

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

- 1 ANTEIL: 1/1  
Gemeinde Schrattenberg  
ADR: Hauptstraße 25, Schrattenberg 2172  
e 5901/2013 Kaufvertrag 2012-10-22 Eigentumsrecht  
f 5901/2013 Vorkaufsrecht

## 2. Dingliche Lasten – C Blatt:

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

- 1 a 5901/2013  
VORKAUFRECHT bis 2022-10-22  
gem Pkt Sechstens Kaufvertrag 2012-10-22 für  
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)
- 2 a 5901/2013  
WIEDERKAUFRECHT bis 2022-10-22  
gem Pkt Sechstens Kaufvertrag 2012-10-22 für  
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)

Die eingetragenen Vorkaufsrechte & Wiederkaufsrechte sollen lt. Auftraggeber in der Bewertung nicht eingebunden werden da diese nicht zum Tragen kommen und das Gutachten zu internen Zwecken der Gemeinde dienen soll.

Außerbücherliche Rechte & Lasten wurden nicht bekannt gegeben.

Lt. Auskunft des Amtsleiters bestehend keine Abgabenrückstände.

Das eingetragene Recht hinsichtlich Abwasserableitung findet in der Bewertung keine Berücksichtigung da nach Auskunft von Bgm. Bauer am 01 09 2016 die Einleitung in die öff. Kanalanlage erfolgt und die Löschung der Ableitungsrechte veranlasst wird. und diesbezüglich für den Wert nicht relevant sind.

Es liegen keine sonstigen bewertungsrelevanten dinglichen Eintragungen vor.

### 3.2 Grundstück & Gemeinde:

Die zu bewertende Liegenschaft liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Schrattenberg in einer Entfernung von ca. 50m zur letzten Bebauung.

Die Lage ist direkt an der Verbindungsstraße in die tschechische Republik. Das Grundstück ist an der Landesstrasse annähernd rechtwinkelig gehalten. **An der Südseite liegt die eigenständige Parzelle 6330 mit Grünlandwidmung an.** An der Westseite ist die Grenze am vorbeilaufenden Feldweg in schräger Form sodass sich im Norden ein stumpfer, im Süden ein spitzer Winkel zu den angrenzenden Grundstücken ergibt. Die Höhenlage ist an beinahe höchster Stelle des Ortsgebietes gelegen. Die Parzellen steigen von südosten in Richtung Nordwesten um ca. 3m Höhenmeter an. Die Frontlänge an er Straße beträgt rd. 40m. Die Tiefe der Grundstücke in Ost-West-Richtung im Mittel ca. 90m. Entsprechend dem erstellten Grundbuchsauszug beträgt die Größe der beiden betroffenen **Bauland**-Parzellen in Summe 3528m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist nach Auskunft der Gemeinde nicht vermessen und auch nicht im Grenzkataster eingetragen. Änderungen am Flächenausmaß sind im Zuge einer Vermessung zu erwarten. Es handelt sich grundsätzlich um eine gute, ansprechende, ruhige Lage. **Die Grünlandfläche hat. Lt. Grundbuch: 758m<sup>2</sup>**

An Verkehr ist nur der internationale Personenverkehr zwischen Österreich & Tschechien relevant. Zum Teil während intensiver landwirtschaftlicher Tätigkeit auch der dazugehörige Verkehr mit Bewirtschaftungsgeräten.

Ursprünglich war das Gelände als Zollhaus und zur Grenzüberwachung in Verwendung. Die Anbindung an den öff. Verkehr ist als schlecht zu bezeichnen da Schrattenberg lediglich mit einer öff. Busverbindung mit den umliegenden Gebieten verbunden ist und der nächstgelegene Bahnhof Bernhardsthal in rd. 13km Entfernung liegt. **Der nächste Autobahnanschluß liegt in ca. 6km Entfernung**



### Gemeinde:

Die Gemeinde Schrattenberg liegt auf ca. 200 m Seehöhe, rund 2 km südlich der tschechischen Republik. Südwestlich grenzt der Ort an die Marktgemeinde Herrnbäumgarten und südöstlich an die Gemeinde Katzelsdorf.

Der nächstgelegene, größere Ort/Stadt ist die Stadt Poysdorf mit allen erforderlichen Infrastrukturangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Nächstgelegene tschechische Stadt ist Valtice mit starkem historischen Ortsgepräge und touristischer Bedeutung. in einer Entfernung von ca. 5km. Der Ort wird durch einen Bachlauf durchflossen und ist ein typisches Weinviertler Haufendorf.

Nach Auskunft der Internetplattform Wikipedia zum Tag: 01.01.2016 hat Schrattenberg 804 Einwohner & 19,14km<sup>2</sup> Fläche.

Der Ort ist stark landwirtschaftlich durch intensiven Weinbaugesprägt. Zum Teil sind kleine Versorgungsbetriebe, Gewerbebetriebe & Gasthäuser bestehend die eine Versorgung mit grundlegenden Bedarfsartikeln sicherstellen.

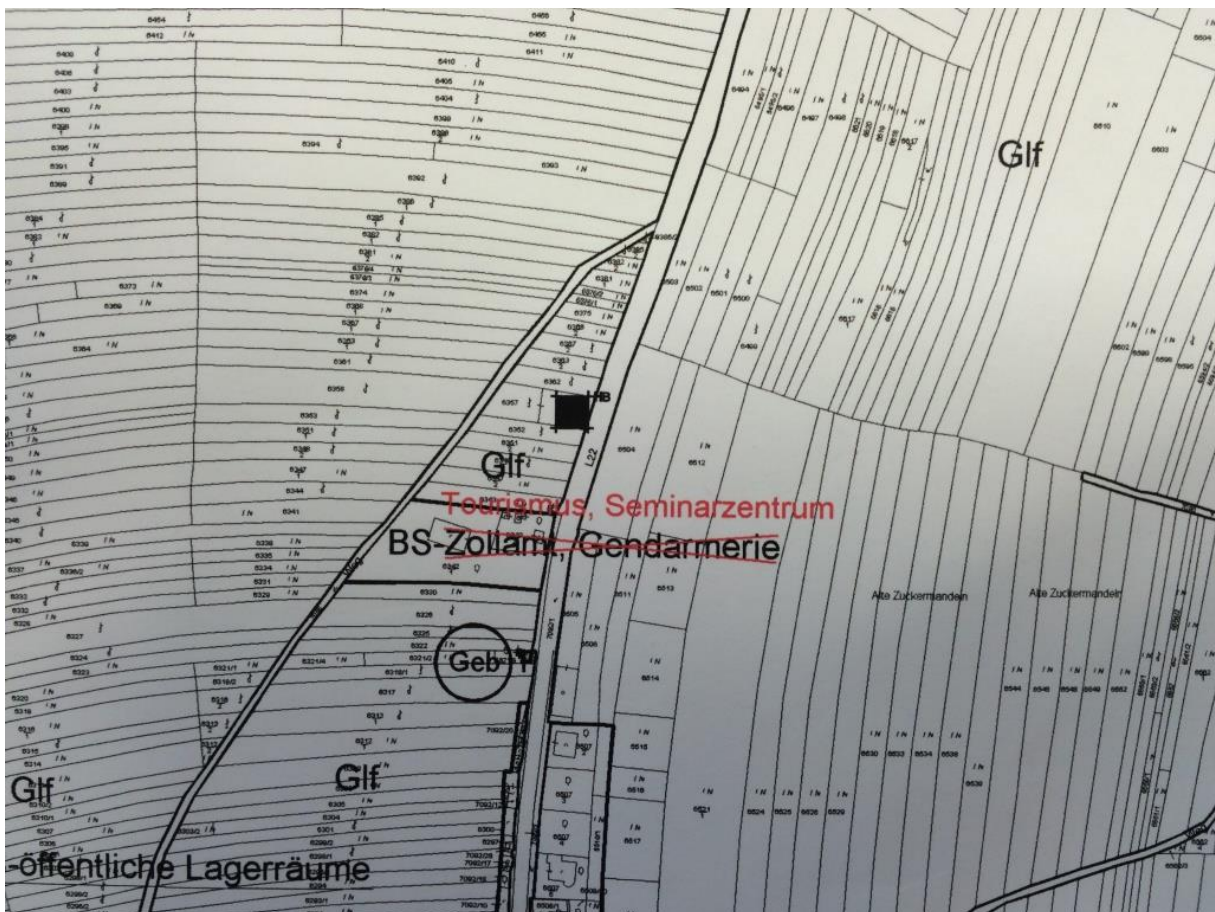




### 3.3. Flächenwidmung und Bebauung:

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schratzenberg befinden sich die Parzellen im Bauland – Tourismus, Seminarzentrum. **Die Parzelle 6330 hat eine Grünlandwidmung Glf.**

Die Widmung hat die ursprüngliche Widmung BS-Zollamt, Gendarmerie ersetzt und schließt lt. Gemeindeauskunft eine Wohnnutzung für da Objekt aus. Auch ist eine Umwidmung der Liegenschaft zu ev. anderen Zwecken nicht beabsichtigt und für die nähere Zukunft auch nicht zu erwarten. Diesbezüglich ist die Widmung im Hinblick auf einen sehr eingeschränkten Nutzer- & Interessentenkreis in der Bewertung der Liegenschaft berücksichtigt. Für Schratzenberg besteht kein Bebauungsplan und ist für eine Bebauung die Bestimmungen der NÖ Bauordnung für die umliegenden Baulandflächen gültig. Daraus abzuleiten ist eine Bebauung in offener Bauweise und in Bauklasse I,II. Andere Bebauungen sind mit der Baubehörde abzustimmen und bedürfen der Zustimmung.



Die Parz, 6342/1 ist mit dem ehemaligen Zollgebäude bebaut. Die Parz.: 6342/2 ist nicht bebaut. Nach Information der Gemeinde ist auch bei einer grundbücherlichen Vereinigung keine Ergänzungsaufschliessung zu bezahlen. Sowohl auf Parz 6342/1 als auch 6342/2 befinden sich Lagerhütten bzw. 1 Anhänger welche im Zuge der Lokalausganscheine nicht einsehbar waren. Nach Auskunft der

Gemeinde sind diese transportabel und zerlegbar und sollen nicht in die Bewertung einfließen.

Auf Parz. 6342/1 besteht das ehem. Zollamtsgebäude und liegen diesbezüglich lt. Gemeinde keine baupolizeilichen Aufträge für Baugebrechen und dgl.,... vor.

### **3.4 Infrastruktur:**

#### **Ver- und Entsorgung**

Wasser und Kanal - örtliches Versorgungsnetz

Strom – EVN- Netz

Gas – kein Anschluss möglich

Telefon/Internet: Anschluss an Festnetz möglich, mobiles Internet & Telefonnetz gut erschlossen

### **3.5 Bestandsverhältnisse:**

Laut Auskunft der Gemeinde durch Amtsleiter Kaufmann bestehen keinerlei Bestandsrechte, wie Pacht- oder Mietverträge. **Lt. Bürgermeister 06 03 2023 unverändert**

Eine genaue Beschreibung der bestehenden Kanalleitungsrechte auf den Parz. 6504, 6505, 6506 & 6511 dem Grundbuchsstand entnommen werden.

### **3.6 Baulichkeiten:**

#### **Allgemeines**

Das zu bewertende Zollhaus wurde vor rd. 80 75 Jahren als Verwaltungs- & Wohngebäude für Zollbeamte errichtet und stand im Besitz der Rep. Österreich. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss & Dachgeschoss. Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Wohneinheiten deren Grösse, mangels Planunterlagen im Rahmen der Begehung nachgemessen und ermittelt wurden. Alle 4 Wohnungen weisen annähernd gleiche Grundrisse auf. Lediglich in der Anordnung Ost & West sind die Grundrisse gespiegelt zu betrachten. Alle 4 Einheiten sind vom zentral gelegenen Stiegenhaus zu begehen. Im Dachgeschoss befindet sich ein ehemaliger Büroraum mit Zugang vom Stiegenhaus. Der Restdachboden ist nicht ausgebaut und vom ausgebauten Teil mit Brandschutztüren abgetrennt.

#### **Kellergeschoss:**

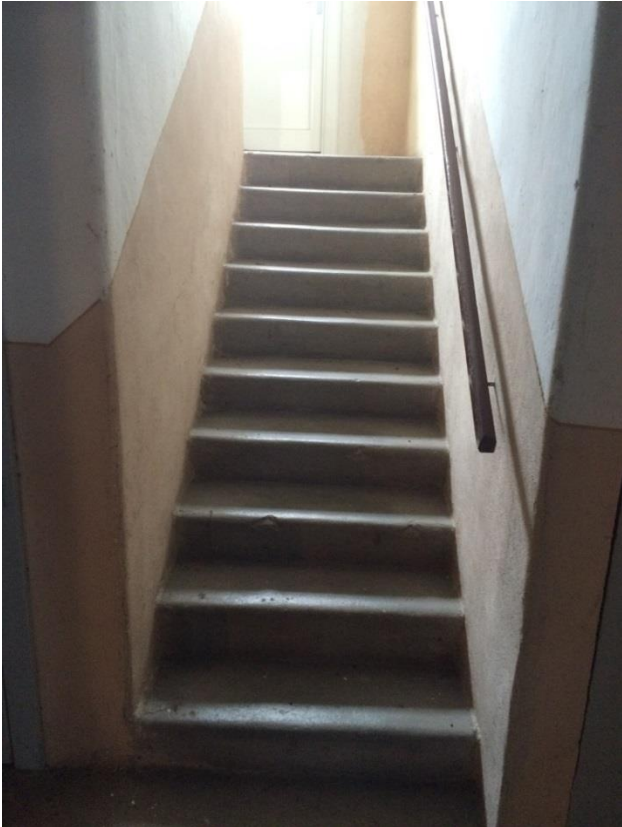
Der Keller besteht aus Lagerräumen und ist nicht genutzt. Im Zuge der Begehung wurden umfangreiche Feuchteschäden festgestellt die eine entsprechende, geeignete Nutzung nach zeitgemäßen Ansprüchen nicht zulassen.

Der Wert des Kellergeschosses wurde im Bewertungsverfahren im Ansatz für die Gebäudeerrichtungskosten der Erd- & Obergeschosse eingerechnet und nicht extra ermittelt. Das Kellergeschoss wurde als „nicht nutzbare, verlorene“ Fundierung“ für das Objekt gewertet. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind geeignet als Technikbereich für Leitungsführungen, etc,... Verwendung zu finden  
**neue Fotoaufnahmen Außenbereiche 06 03 2023 in Anhang**

Fotodokumentation zu Kellergeschoss:



















### **Erdgeschoss:**

Der Hauseingang, zentral, südseitig gelegen führt direkt in das Treppenhaus. In das Kellergeschoss führt eine einläufige Treppe aus Betonwerksteinstufen, mit einseitigem Handlauf. In das höher gelegene Erdgeschoss führt ebenfalls eine einläufige Treppe aus Betonwerkstein.

Das EG-Podest ist mit Fliesen belegt, Wände gefärbelt; im Podestbereich EG befindet sich auch der Zählerkasten mit den Stromversorgungseinrichtungen. bzw. Zählplätzen der einzelnen Nutzungseinheiten.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in 2 einzelne Wohnungen welche wie folgt beschrieben und mit Fotoaufnahmen dokumentiert werden:

**Wohnung 1:**

im EG, Richtung Osten bestehend aus: (Nutzflächen)

Vorraum	6,98m <sup>2</sup>
Zimmer 1 Nord	12,92m <sup>2</sup>
Zimmer 2 Nord	20,04m <sup>2</sup>
Küche Ost	19,59m <sup>2</sup>
Abstellraum Ost	1,15m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,02m <sup>2</sup>
Zimmer 3 Nord	12,20m <sup>2</sup>

---

gesamt Nutzfläche Wohnung 1 79,90m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca.2,43m

in der Wohnung keine Zentralheizung installiert

Zustand der Wohnung 1:

Eingangstüre alt, Holzkonstruktion, nicht zeitgemäß, problematisch für Schall & Einbruch; generell alle Türen in Pfostenstockausführung gestrichen , Vorraum mit 5 Zugangstüren in die einzelnen Zimmer & Küche, Boden mit Kunststoffbelag auf altem Fussbodenaufbau; Zimmer 1 mit Kunststofffenster in Richtung Süden, Belag mit Teppich, Wände und Decke gefärbelt; Zimmer 2 detto wie Zimmer 1  
Küche mit Kunststoffbelag, schadhaft, Wände & Decke gefärbelt, Reste eine Küchenzeile vorhanden (nicht bewertet), im Nordosteck Schimmelbildung, an der westlichen Wand Teile mit Restfliesenbelag der alten Nutzung.  
Abstellraum in der Ecke mit Holztüre, Wände & Decke gefärbelt.  
Im Bad Boden und Hohlkehle mit Dichtanstrich versehen, Wände & Decke gefärbelt, vorhanden sind WC, Duschkabine & Waschbecken  
Elektroboiler für Warmwasser und elektr. Heizungsgerät an der westlichen Wand.  
Zimmer 3 (zur Nachbarwohnung) mit Teppichbodenbelag auf altem Unterbau;  
Vorhänge ( nicht bewertet). Generell alle Räume mit weißen Kunststofffenstern, ca. lt. Auskunft 10 Jahre alt, in gutem Zustand, 2-fach verglast.

Fotodokumentation zu Wohnung 1









**Wohnung 2:**

im EG, Richtung Westen bestehend aus: (Nutzflächen)

Vorraum	6,82m <sup>2</sup>
Zimmer 1 Nord	12,71m <sup>2</sup>
Zimmer 2 Nord	20,46m <sup>2</sup>
Küche West	19,61m <sup>2</sup>
Abstellraum Ost	1,19m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,14m <sup>2</sup>
Zimmer 3 Nord	11,81m <sup>2</sup>

---

gesamt Nutzfläche Wohnung 2 79,74m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca.2,43m

in der Wohnung keine Zentralheizung installiert, in Zimmer 2  
Festbrennstoffkaminofen

Zustand der Wohnung 2: (Wohnung bis vor kurzer Zeit vermietet)

Eingangstüre alt, Holzkonstruktion, nicht zeitgemäß, problematisch für Schall & Einbruch; generell alle Türen in Pfostenstockausführung gestrichen , Vorraum mit 5 Zugangstüren in die einzelnen Zimmer & Küche, Boden mit Holzschiffboden Fichte, Zimmer 1 mit Kunststoffenster in Richtung Süden, Belag mit Holzschiffboden, Fichte, Wände und Decke gefärbelt; Zimmer 2 detto wie Zimmer 1  
Küche mit Holzschiffbodenbelag, Wände & Decke gefärbelt, Reste eine Küchenzeile , an der östlichen Wand Teile mit Restfliesenbelag der alten Nutzung.

Abstellraum in der Ecke mit Holztüre, Wände & Decke gefärbelt. Boden Kunststoffbelag; im Bad Boden und Wände mit Fliesenbelägen (bis ca. 2m Höhe), restliche Wände & Decke gefärbelt, vorhanden sind WC, Wanne mit Duschköglichkeit & Waschbecken Elektroboiler für Warmwasser und elektr. Heizungsgerät an der östlichen Wand. Zimmer 3 (zur Nachbarwohnung) mit Holzschiffboden. Generell alle Räume mit weißen Kunststofffenstern, ca. lt. Auskunft 10 Jahre alt, in gutem Zustand, 2-fach verglast.

#### Fotodokumentation zu Wohnung 2











**Stiegenhaus EG:**

Grundfläche (inkl. Stiegenläufe für Bewertung):

11,25m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca.2,53m



### Obergeschoss:

#### Wohnung 3: - letzte Nutzung als Büroräume durch Polizei

im OG, Richtung Osten bestehend aus: (Nutzflächen)

Vorraum	6,90m <sup>2</sup>
Zimmer 1 Nord	13,01m <sup>2</sup>
Zimmer 2 Nord	20,35m <sup>2</sup>
Küche Ost	19,66m <sup>2</sup>
Abstellraum Ost	1,09m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,14m <sup>2</sup>
Zimmer 3 Nord	12,17m <sup>2</sup>
gesamt Nutzfläche Wohnung 3	80,32m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca.2,43m

in der Wohnung keine Zentralheizung installiert, Beheizung erfolgt mittels einzelnen elektr. Heizgeräten in den Fensternischen

Zustand der Wohnung 3:

Eingangstüre alt, Holzkonstruktion, nicht zeitgemäß, problematisch für Schall & Einbruch trotz Zusatzschloss; generell alle Türen in Pfostenstockausführung gestrichen, Vorraum mit 5 Zugangstüren in die einzelnen Zimmer & Küche, Boden mit Kunststoffbelag, Zimmer 1 mit Kunststoffterrassentür zu Balkon in Richtung Süden, Belag mit Kunststoff, Wände und Decke gefärbelt in schlechtem Zustand; Zimmer 2 detto wie Zimmer 1

Küche mit Kunststoffbelag Abstellraum in der Ecke mit Holztüre, Wände & Decke gefärbelt. Boden Fliesenbelag; im Bad Boden mit Fliesenbelag, Wände & Decke gefärbelt, vorhanden sind WC, Duschkabine & Waschbecken

Elektroboiler für Warmwasser und elektr. Heizungsgerät

Zimmer 3 (zur Nachbarwohnung) mit Kunststoffbelag. Generell alle Räume mit weißen Kunststofffenstern, ca. lt. Auskunft 10 Jahre alt, in gutem Zustand, 2-fach verglast.

Elektroinstallation aus alter Büronutzung in ganzer Einheit mit Deckenleuchten und Kabelkanälen

Fotodokumentation zu Wohnung 3:







**Wohnung 4: - letzte Nutzung als Büroräume durch Polizei**

im OG, Richtung Westen bestehend aus: (Nutzflächen)

Vorraum	6,86m <sup>2</sup>
Zimmer 1 Nord	12,89m <sup>2</sup>
Zimmer 2 Nord	20,23m <sup>2</sup>
Küche West	20,06m <sup>2</sup>
Abstellraum Ost	1,07m <sup>2</sup>

Baumeister Ing. Friedrich Schleining, 2165 Steinebrunn, Bachstraße 15  
tel.: 02554/8248 mail: [office@planungsprofi.at](mailto:office@planungsprofi.at)



Bad/WC	7,09m <sup>2</sup>
Zimmer 3 Nord	11,99m <sup>2</sup>
<hr/>	
gesamt Nutzfläche Wohnung 4	80,19m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca.2,43m

in der Wohnung keine Zentralheizung installiert, Beheizung erfolgt mittels einzelnen elektr. Heizgeräten in den Fensternischen

Zustand der Wohnung 4:

Eingangstüre alt, Holzkonstruktion, nicht zeitgemäß, problematisch für Schall & Einbruch trotz Zusatzschloss; generell alle Türen in Pfostenstockausführung gestrichen, Vorraum mit 5 Zugangstüren in die einzelnen Zimmer & Küche, Boden mit Kunststoffbelag, Zimmer 1 mit Kunststoffterrassentür zu Balkon in Richtung Süden, Belag mit Kunststoff, Wände und Decke gefärbelt in schlechtem Zustand; Vorhänge nicht bewertet, Zimmer 2 detto wie Zimmer 1

Küche mit Kunststoffbelag, Abstellraum in der Ecke mit Holztüre, Wände & Decke gefärbelt. Boden Kunststoff; im Bad Boden mit Fliesenbelag, Wände & Decke gefärbelt, vorhanden sind WC, Duschkabine & Waschbecken

Elektroboiler für Warmwasser und elektr. Heizungsgerät

Zimmer 3 (zur Nachbarwohnung) mit Kunststoffbelag. Generell alle Räume mit weissen Kunststofffenstern, ca. lt. Auskunft 10 Jahre alt, in gutem Zustand, 2-fach verglast.

Elektroinstallation aus alter Büronutzung in ganzer Einheit mit Deckenleuchten und Kabelkanälen

Fotodokumentation zu Wohnung 4:







**Stiegenhaus OG:**

Grundfläche (inkl. Stiegenläufe für Bewertung):

11,25m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca.2,53m

Bewertungsgutachten: ehem. Zollhaus Schrattenberg

Vom EG in das OG führt eine 2-läufige Holzstiege mit Sprossengeländer , in altersgerechtem Zustand, Breite der Stiegenanlage für zeitgemäße Nutzung zu gering. Wände & Deckenbereiche gefärbelt.

**Dachboden: - letzte Nutzung teilweise als Büroräume durch Polizei**

im DG, Richtung Westen bestehend aus: (Nutzflächen)

Vorraum	8,19m <sup>2</sup>
Zimmer (Büro)	19,42m <sup>2</sup>
<hr/>	
gesamt Nutzfläche Dachgeschoss	27,61m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca.2,76m im Büroraum

Im Bereich des ausgebauten Büroraumes und im Stiegenhausteil ist starke Rissbildung an den Wänden erkennbar.

Der Grund für die Rissbildung war augenscheinlich nicht feststellbar.

Restbereich Dachboden, ungenutzt

Boden ohne Dämmauflage,

Dachschrägen & Eindeckung vor ca. 10 Jahren mit Betondachsteinsystem erneuert und dabei Unterdachfolie über den Sparren eingebaut.

Fotodokumentation zu Dachboden:



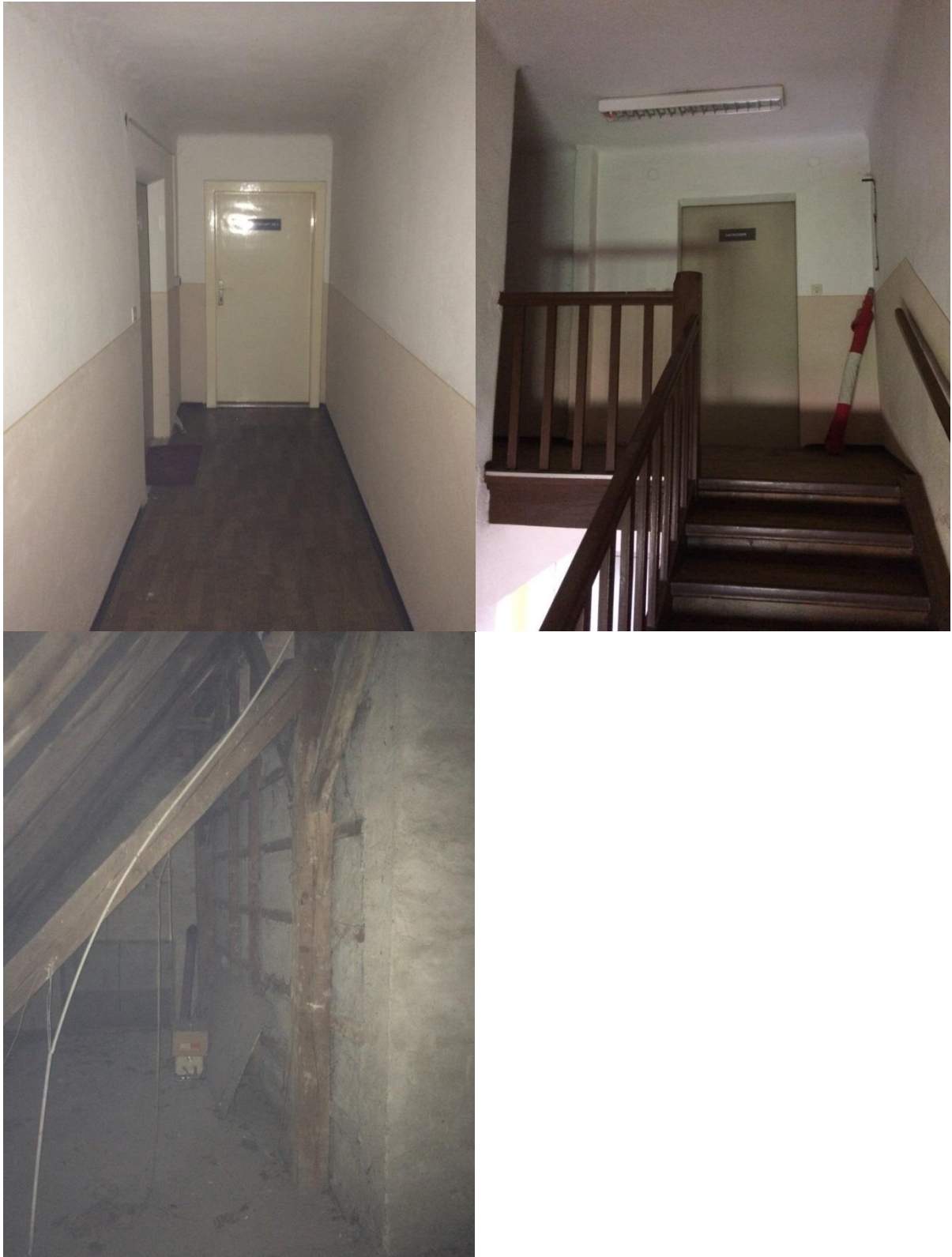












**Außenfassade:**

Die Fassade des Objektes ist mit Verputz in Kalkzement ausgeführt, Flächen eben, ohne besondere Gestaltungsdetails wie Ornamente , Fensterrahmen, etc,...

An der Dachtraufe ist ein Gesimse ausgebildet. Die Sockelbereiche rundum mit Kratzputz gestaltet. In den Traufenpflasterungen sind Setzungen erkennbar. Die

Fassadenflächen haben altersbedingte Abwitterungserscheinungen & Vermoosungen. Dies betrifft vor allem die Nord- & Westseite.  
Dachdeckung und Verblechungen sind aufgrund der Erneuerung in sehr gutem Zustand. Der südseitige Balkon ist in seiner Konstruktion und aufgrund des Alters als unbrauchbar einzustufen und abbruchreif.

Fotodokumentation zu Außenfassade:

















Bewertungsgutachten: ehem. Zollhaus Schratzenberg







**Außenanlagen & Einfriedungen:**

im Gartenbereich in Richtung Süden sind Zufahrtsflächen und KFZ-Stellplätze in einfacher Form mittels Betonsteinpflasterung hergestellt. Abgrenzung zu den Grünflächen mit Rasenbordsteinen. Die Einfriedung/Einfahrt von der Straße ist in Natursteinmauerwerk gestaltet und baufällig. Die restlichen Grundstückseinfriedungen sind mit Maschenzaun hergestellt und dem Baualter entsprechend in schlechtem Zustand und zu erneuern.

Vor dem Objekt, südseitig befindet sich eine Brunnenanlage, im Kellergeschoss befindet sich eine Pumpenanlage, welche lt. Auskunft des Auftraggebers nicht in Verwendung ist, bzw. kann über die Funktionstüchtigkeit keine Aussage gegeben werden.

Der Altbaumbestand wird nicht bewertet da keine verwertbaren Nutzbäume vorhanden.

Aussenflächen befestigt lt. Aufnahme ca. 324,00m<sup>2</sup>

Fotodokumentation Außenanlagen:



Bewertungsgutachten: ehem. Zollhaus Schrattenberg











Bewertungsgutachten: ehem. Zollhaus Schratzenberg





## **IV. BEWERTUNG**

### **4.1. Auswahl des Verfahrens**

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz von 1992 ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat.

Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer Wertermittlungsmethoden obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen. Für die gegenständliche Verkehrswertermittlung wird eine Verknüpfung des Sachwertwertverfahrens und Ertragswertverfahrens zur Anwendung gebracht da eine reine Eigennutzung zu Wohnzwecken aus der Widmung der Liegenschaft ausscheidet und aus der vorhandenen Bausubstanz eine touristische Nutzung zur Vermietung als Gästeapartements nach Umbau & Modernisierungsarbeiten möglich erscheint.

Die Ansätze für die Neuherstellungskosten erfolgen aufgrund der Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Hinsichtlich des Bodenwertes begründet sich der Wertansatz auf Erfahrungen für ortsübliche Preise des Sachverständigen und Auskünfte des Amtsleiters im Rahmen der Bauakteinsicht bzw. auch seine Erfahrungen durch die laufende Beobachtung der Marktlage. Entsprechende Baunebenkosten im Rahmen einer Errichtung, im Besonderen Planungsleistungen, Statik, & Projektabwicklung sind in diesem Wert enthalten. Die Kosten werden **ohne gesetzl. Umsatzsteuer** angegeben.

Die errechneten Neuherstellungskosten werden folgend um die Wertminderung wegen Alters und den noch erforderlichen Instand- bzw. Herstellungsaufwendungen gekürzt. Für die Abminderung wurde das lineare Verfahren gewählt.

Es wurde eine gewöhnliche Lebensdauer von 100 Jahren zur Ermittlung angenommen. Da das zu bewertenden Gebäude einem Alter von rd. 75 Jahren entspricht wird die Restnutzungsdauer in der Berechnung & Bewertung mit 25 Jahren angesetzt.

Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand ist dadurch begründet dass ein ev. Käufer einer derartigen Liegenschaft nicht zur Gänze seine Wünsche in dem Objekt verwirklicht sieht und er das Bauwerk höchstwahrscheinlich zum Teil anders gebaut hätte. Der so ermittelte Wert des Objektes wird aufgrund der Marktkenntnisse zu überprüfen sein und bei Bedarf mit weiteren erforderlichen Zu- oder Abschlägen an den Verkehrswert angepasst werden.

Die nachfolgende Bewertung **erfolgt exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.**

### **4.2 Verfahren**

#### **§ 5 LBG Ertragswertverfahren**

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Baumeister Ing. Friedrich Schleining, 2165 Steinebrunn, Bachstraße 15

Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) 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 Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

#### **§ 6 LBG Sachwertverfahren**

(1) 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 (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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.

#### **§ 7 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, 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.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

### 4.3 Bodenwert

zu Grundstück Parz. Nr. 6342/1

Ansatz: Bauland, Widmung Wohngebiet, Lage durchschnittlich in Schrattenberg, unbebaut  
2878m<sup>2</sup> lt. Grundbuch: Wertansatz lt. Gemeindeinformation: à €10,00 /m<sup>2</sup> €15,-/m<sup>2</sup> lt. Gde.

<b>Grundstückswert Zwischensumme</b>	€ 28.780,00	€43.170,-
<b>Abwertung für vorh. Bebauung: 15%</b>	€ - 4.317,00	-€6.475,50
	-----	
	€ 24.463,00	€36.694,50

zu Grundstück Parz. Nr. 6342/2

Ansatz: Bauland, Widmung Wohngebiet, Lage durchschnittlich in Schrattenberg, unbebaut  
650m<sup>2</sup> lt. Grundbuch: Wertansatz lt. Gemeindeinformation: à €10,00 /m<sup>2</sup> €15,-/m<sup>2</sup> lt. Gde

<b>Grundstückswert Zwischensumme</b>	€ 6.500,00	€9.750,-
--------------------------------------	------------	----------

zu Grundstück Parz. Nr. 6330

Ansatz: Widmung Grünland, unbebaut, eingeschränkt nutzbar für Nachbarparzellen  
758m<sup>2</sup> lt. Grundbuch: Wertansatz lt. Gemeindeinformation: à €5,00 /m<sup>2</sup>

<b>Grundstückswert Zwischensumme</b>		€3.790,-
--------------------------------------	--	----------

**Gesamtsumme der Bodenwerte:** € 30.963,00 €50.234,50

#### Wert der Anschlüsse & Aufschließung:

beide Parzellen gelten auch bei ev. Vereinigung als aufgeschlossen und sind keine  
Ergänzungsabgaben lt. Information des Amtsleiters Kaufmann zu begleichen.

<b>Wert der Aufschließung:</b>	€ 33.410,00	€ 33.410,00
<b>Gesamtsumme des Bodenwertes:</b>	€ 64.373,00	€ 83.644,50

**Sachwertverfahren: (Annahme 4x Wohnungs-Vermietungen in Einklang mit Widmung möglich!)**

### 4.4 Gebäudewert

Ansatz für Kosten eines Mehrfamilienhauses mit Mischung Büronutzung:

Baujahr ca. 1941, angenommenes Alter des Objektes ca.75 Jahre,81 Jahre Lebensdauer 100  
Jahre, Restnutzungsdauer des Objektes 19 25 Jahre

Außenanlagen& Einfriedungen: Baujahr ca. 1990, angenommenes Alter der Anlagen ca.2533  
Jahre, Lebensdauer 50 Jahre, Restnutzungsdauer der Anlagen 25 17 Jahre

#### gewöhnliche Herstellungskosten:

**Kellergeschoss...lt. Beschreibung in den Preisen als „verlorene Fundierung“ eingerechnet!  
Pauschalwertansatz Kellergeschoß für Nutzung als Technikbereich, Kollektorgänge,  
Leitungsführung,..**

1Pauschale	€ 35.000,00	€35.000,-
------------	-------------	-----------

#### Erdgeschoss

170,89 m <sup>2</sup> à € 1.000,00 1.300,- Fertigstellung zu 100 %	€ 170.890,00	€ 222.157,-
--	--------------	-------------

#### Obergeschoss

171,76 m <sup>2</sup> à € 1.000,00 1.300,- Fertigstellung zu 100 %	€ 171.760,00	€ 223.288,-
--	--------------	-------------

**Dachgeschoss**

27,61 m<sup>2</sup> à € 800,00 **1.000,-** Fertigstellung zu 100 % € 22.088,00 € 27.610,-

**Balkone & Einfriedungen: ... Verschlechterung von 2016 -2023!**

nicht bewertet da Bauschäden und abbruchreif!

Pauschalansatz für Wert der Einfriedungen

1Pauschale € 10.000,00 € 5.000,-

**Aussenanlagen & Parkplätze (Ansatz mit gleicher Restnutzungsdauer wie Gebäude 19 Jahre)**

**Verschlechterung von 2016 – 2023:**

ca. 324,00 m<sup>2</sup> à 150,00 **80,-** € 48.600,00 €25.920,-

**Neubauwert gesamt: € 458.338,00 € 508.055,-**  
**Bauwertermittlung:**

15,00 % Abzug für Baumängel & Bauschäden -€ 68.750,70 - €76.208,25

Zwischensumme € 389.587,30 € 431.846,75

10,00 % Abwertung für verlorenen Bauaufwand - € 38.958,73 - € 43.184,68

Anteil Gebäudeobjekt: € 330.987,30 € 388.662,07

75/100 lineare Alterswertminderung **81/100 Abminderung**  
 für Gebäudeobjekt -€ 248.240,48 - € 314.816,28

**Bauwert zum Stichtag 15 03 2023 € 73.845,79**

Bauwert Außenanlagen & Einfriedungen: € 58.600,- € 30.920,-  
 25/50 lineare Alterswertminderung **33/50 Abminderung**  
 für Außenanlagen & Einfriedungen -€ 29.300,00 - €20.407,20

**Bauwert zum Stichtag 10 08 2016: 15 03 2023 € 53.975,59 € 10.512,80**

**4.5 Sachwert der Liegenschaft:**

Bodenwert: € 64.373,00 € 83.644,50

Gebäudebauwert: € 53.975,59 € 84.358,59

**Sachwert der Liegenschaft: 15 03 2023 € 118.348,59 € 168.003,09**

**4.6 Ertragswertverfahren:**

**Jahresrohertrag**

**auf Basis Nutzung Gästewohnungen in saniertem Zustand  
 mit jährl. Ausnutzung 60% a €75,-/Tag.**

**Rohertrag / Jahr:**

**4x Whg. 75,-/Tg. = 300,-/Tg. \* 365Tge.= € 109.500,00**



abzüglich Leerstandsrisiko & Ausnutzung:	<del>-30%</del> 40%	
	- € 43.800,00	- € 32.850,-
abzüglich laufende Instandhaltungen:		
Ansatz: € 1,00/m2/Monat * 12 =	- € 4.092,00	
abzüglich sonstige Bewirtschaftungskosten		
<u>Ansatz pauschal</u>	- € 10.000,00	
Summe Abzüge:	- € 57.892,00	€ 46.942,-
Jahresrohertrag:	€ 109.500,00	
<u>Summe Abzüge:</u>	- € 57.892,00	€ 46.942,-
Liegenschaftsreinertrag:	€ 51.608,00	€ 62.558,-
Abzug Verzinsungsbetrag für den Bodenwert:		
Ansatz für Kapitalisierungszinssatz: 5,50%		
Bodenwert aus Sachwert: € 64.373,00	€83.644,50	
Verzinsungsbetrag aus Bodenwert:	- € 3.540,52	- € 4.600,45
Summe Jahresreinertrag der baulichen Anlagen & Gebäude:	€ 48.067,48	€ 57.957,55
Kapitalisierung & Vervielfältiger:		
Restnutzungsdauer des Objektes: 25 Jahre	<del>25 Jahre</del> 19 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz: 5,50%		
Vervielfältiger lt. Tabelle: 13,41	<del>13,41</del> 11,61	
Ertragswert: €48.067,48 * 13,41 =	€ 644.584,91	
€ 57.957,55 * 11,61 =	€ 672.887,16	
abzüglich zu erwartender Investitionskosten zur Nutzung:		
Sanierungskosten 4 Wohneinheiten a €850,-/m2 (erf. Haustechnik & Heizung,.. inkludiert)	- € 291.252,50	
abzüglich erf. Einrichtungen 4x a € 15.000,00	- € 60.000,00	
abzüglich Sanierungskosten Fassade a	-€ 60.000,00	
abzüglich Anpassungen Barrierefreiheit Lift,..:	- € 50.000,00	
abzüglich Umbauten für Nutzung zeitgemäß:	- € 50.000,00	
abzüglich Außengestaltung zeitgemäß:	- € 30.000,00	
Summe der erf. Investitionskosten:	€ 541.252,50	
Wert der baulichen Anlagen:	€ 103.332,41	€ 131.634,66
zuzüglich Bodenwert:	€ 64.373,00	€ 83.644,50
Ertragswert der Liegenschaft:	€ 167.705,41	€ 215.279,16

#### 4.7 Verkehrswertermittlung

**Sachwert aus Sachwertverfahren:** € 118.348,59 € 168.003,09  
**Ertragswert aus Ertragswertverfahren:** € 167.705,41 € 215.279,16

**anteilige Gewichtung für die Verkehrswertermittlung:**

**2/5 Sachwert + 3/5 Ertragswert:**  
**(SW\*2+EW\*3) / 5 =** €147.962,68 € 196.368,73

negativ wertbeeinflussende Umstände:

Aufgrund seiner Widmung und dem stark eingeschränkten Nutzerkreis wird die Liegenschaft mit einem Abschlag von 20% bewertet.

Des weiteren wird auf Basis der Marktbeobachtung und für die Lage Schrattenberg ein Marktabschlag von 20% **10%** zusätzlich angesetzt und in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Abschlag : 40% **30%** € -59.185,07 - € 58.910,62

**Verkehrswert zum 10 08 2016: 15 03 2023 (ungerundet) € 88.777,61 € 137.458,11**

#### V. Zusammenfassung:

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft aus der EZ 3704, KG 15127 Schrattenberg, Parz.: 6342/1 & 6342/2 mit Anschrift: 2172 Schrattenberg, **und der angrenzenden Parzelle 6330, EZ 201** Fürstenweg 35 beläuft sich somit exkl. Mehrwertsteuer gerundet auf:

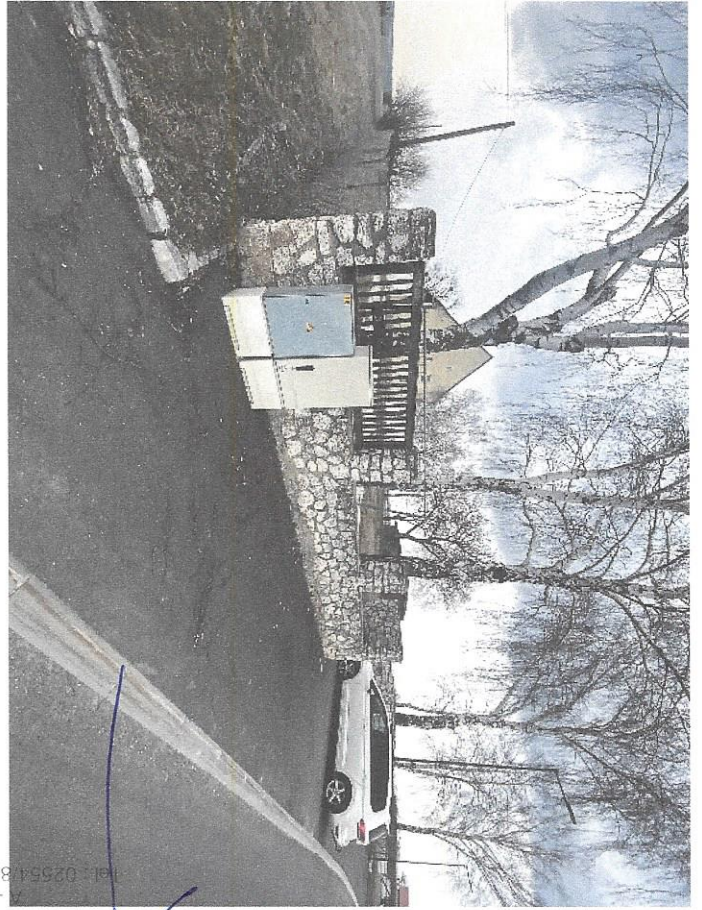
**€ 88.800,00 € 137.500,-**

(in Worten: EURO achtundachtzigtausendachthundert) (EURO einhundertsebenunddreissigtausendfünfhundert)

Steinebrunn, 03 09 2016 **15 03 2023**

Anhänge neu **15 03 2023:**

Fotoaufnahmen außen vom 06 03 2023	4 Blätter	Seite 67-70
NÖ-Atlas Luftbild vom 15 03 2023	1 Blatt	Seite 71
NÖ-Atlas, Parzellenübersicht 15 03 2023	3 Blätter	Seite 72-74
Foto Flächenwidmung 06 03 2023	1 Blatt	Seite 75
Grundbuchauszug 15 03 2023	2 Blätter	Seite 76 - 77

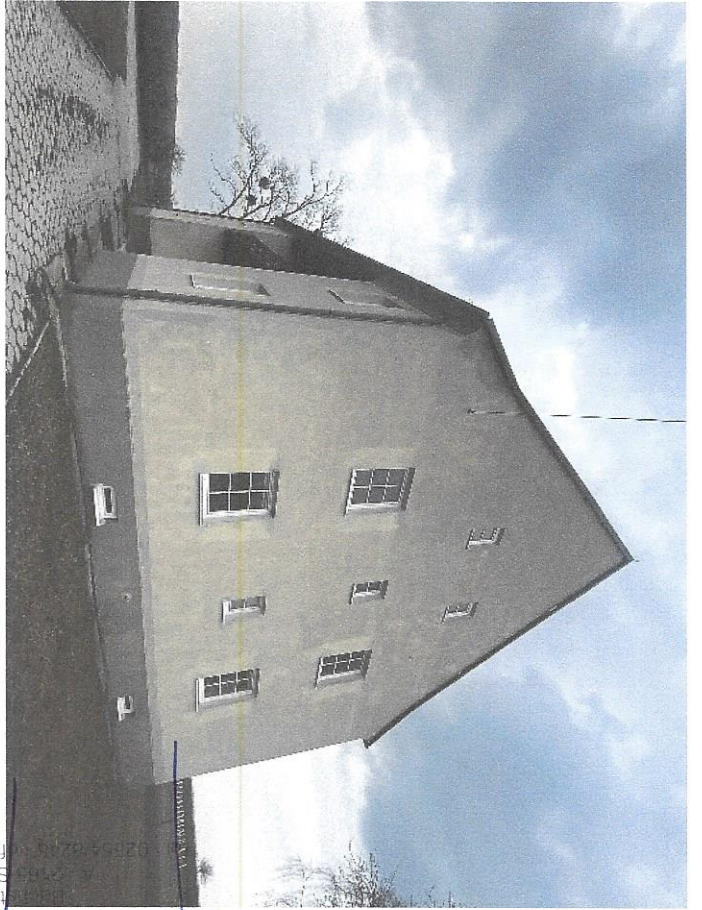


Bachstraße 15  
 Bmt. Ing. Friedrich Schelling  
 Atelier für optimale Gebäudegestaltung  
 www.planung-projekt.at  
 Tel.: 025648248 office@planung-projekt.at

Seite 67



15.2.23  
Ernst Ing. Friedrich Schleining  
A-2165 Steinebrunn  
Tel: 02554/8248  
Master für optimierte Genaußplanung  
Planungsprofil



www.planungsprofil.at  
Architektur für optimale Gebäudplanung  
Friedrich Scheininger  
15.3.2023

trake 76  
Steinebrunn  
office@planungsprofil.at



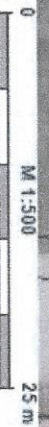
www.planungsprofi.at  
Atelier für optimale Gesamtplanung  
Brosch. Ing. Friedrich Schöningh  
A: 2165 Steinebrunn  
Bachstraße 15  
0654/8248 office@planungsprofi.at

SEITE 70



www.planungsprofil.at  
Bmst. Ing. Friedrich Schleininger  
Bachstraße 15  
A-2165 Seibersdorf  
Tel.: 02587/218 office@planungprofil.at

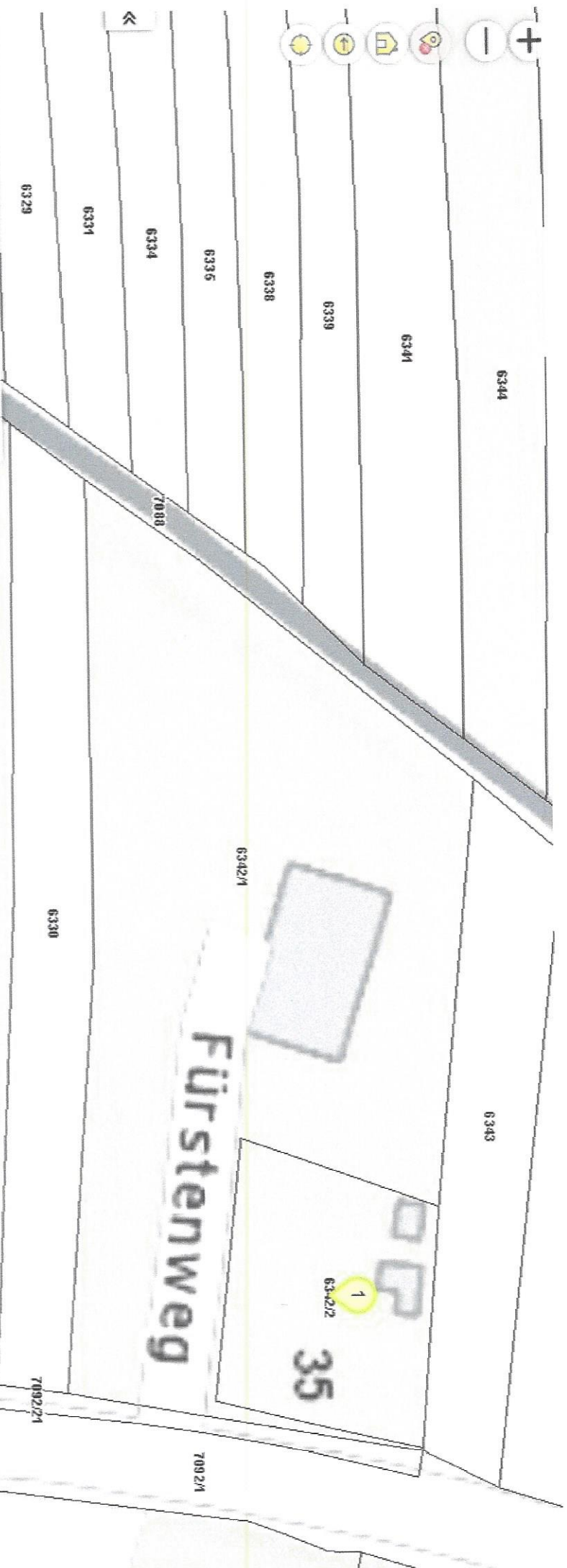
15.3.2023



Druckdatum: 15.03.2023

Seite 71

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich. Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!  
Verwendungszweck:



1 Grundstück



Zoom auf

Grundstücksnummer	6342/2
Katastralgemeinde	Schraatenberg
Katastralgemeinde Nr.	15127
Einlagezahl	3704
Grundbuchnummer	15127
Fläche aus Grafik [m²]	640
Stichtagsdaten vom	01.10.2022

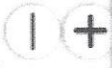


www.planungsprofi.at  
 Atelier für optimale Gebäudeplanung  
 Bm. Ing. Friedrich Schleinig  
 A-2165 Steinhilfen  
 Bachstraße 15  
 Tel.: 02564/8248 office@planungsprofi.at

15.3.2023

Seite 72

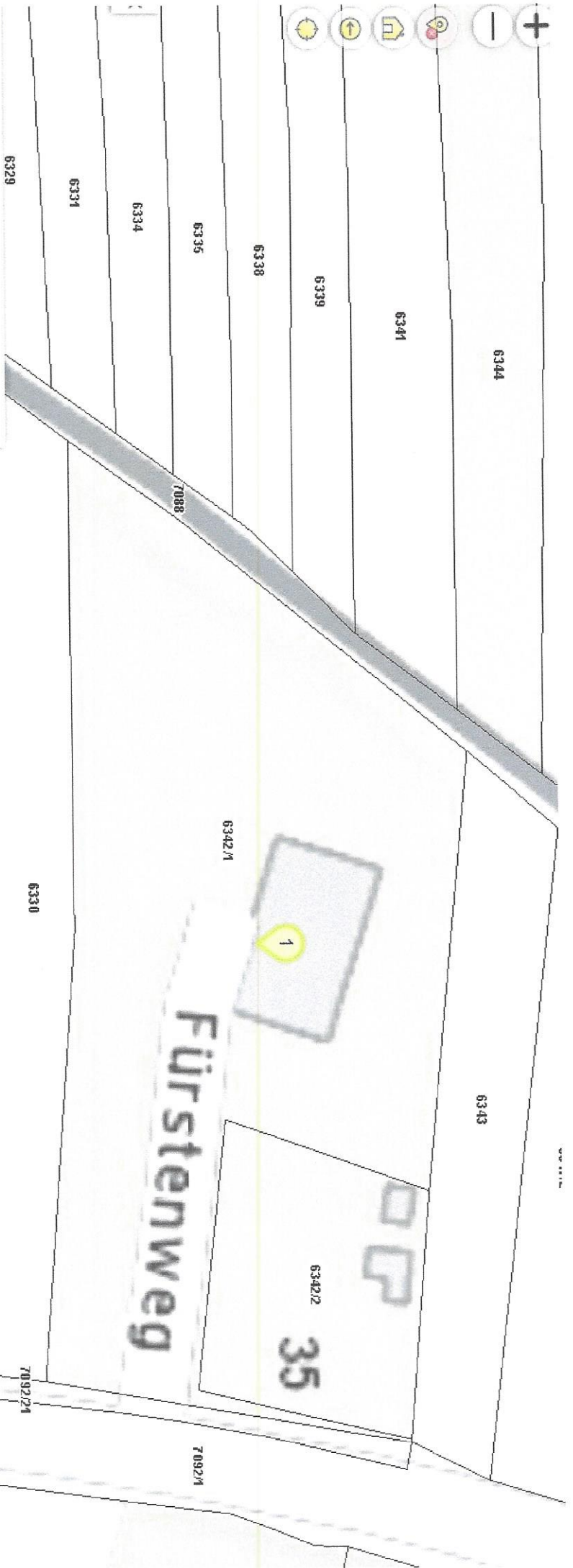
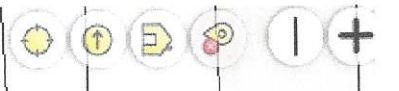




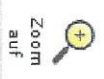
**1 Grundstück**

Zoom auf  
 Grundstücknummer: 6330  
 Katastralgemeinde: Schratzenberg  
 Katastralgemeinde Nr.: 15127  
 Einlagezahl: 135  
 Grundbuchnummer: 15127  
 Fläche aus Grafik [m²]: 881  
 Stichtagsdaten vom: 01.10.2022

www.planungsprofil.at  
 Anbieter für optimierte Gebäude...  
 Rmst. Ing. Friedrich Schlein  
 Bachstraße 15  
 A-2165 Steierbrunn  
 Tel. 031434888  
 E-Mail: office@planungsprofil.at



1 Grundstück ↗ X



Zoom auf

Grundstücksnummer	6342/1
Katastralgemeinde	Schrattenberg
Katastralgemeinde Nr.	15127
Einlagezahl	3704
Grundbuchnummer	15127
Fläche aus Grafik [m²]	2951
Sichtungsdaten vom	01.10.2022



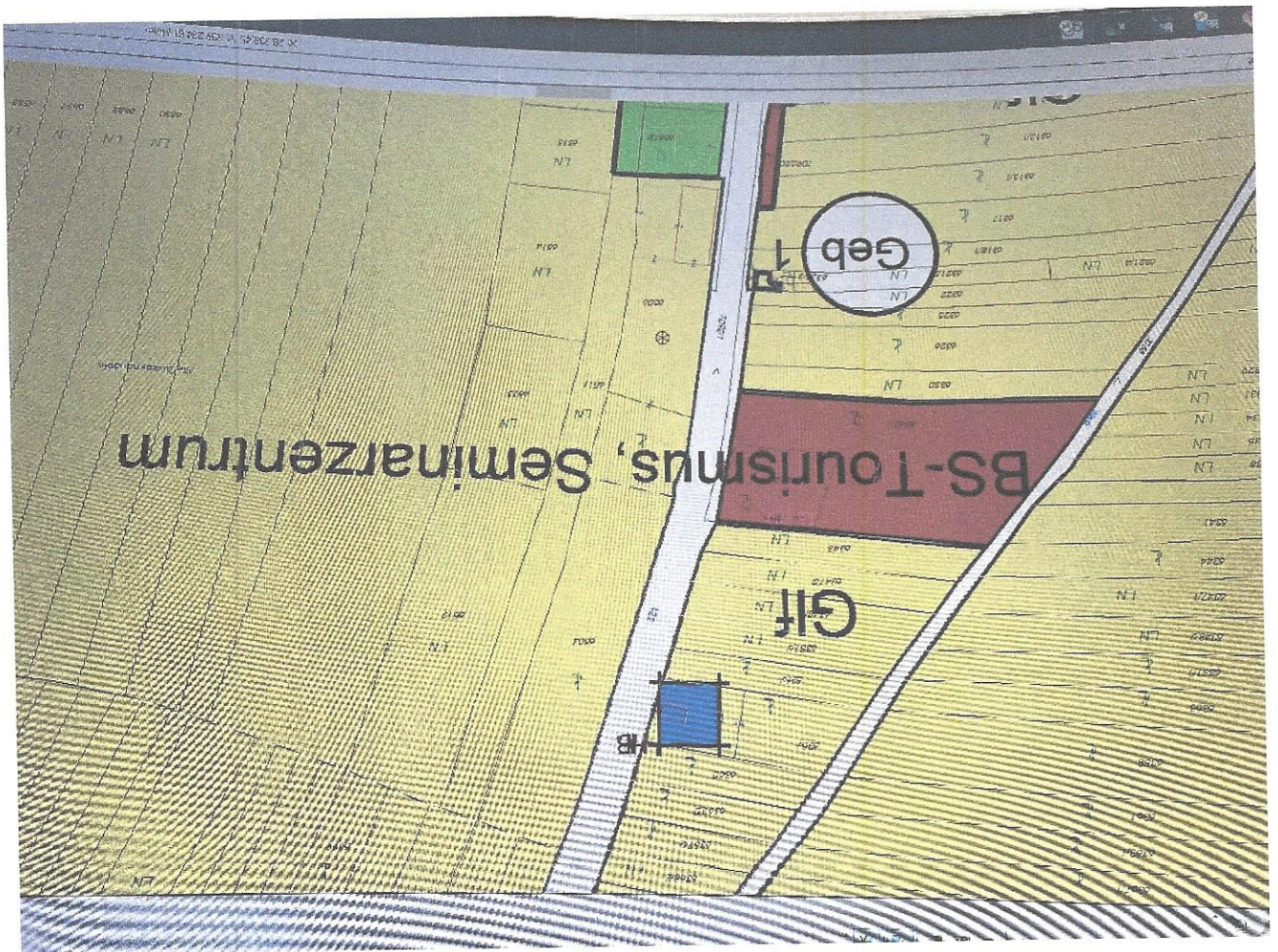
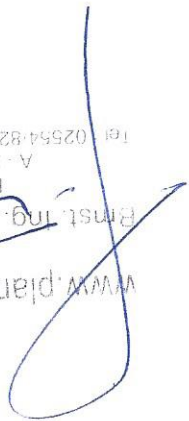
www.panningsprofil.at  
 A 2166 Steinbrunn  
 Bachstraße 10  
 Pr. Ing. Friedrich Schlegel  
 A 2166 Steinbrunn  
 Tel. +43 2554 8248 office@panningsprofil.at

*Handwritten signature*

6321/3

15.3.2023

www.planungsprofil.at  
Atelier für optimierte Gebäudenutzung  
Ernst Ing. Friedrich Schleininger  
Bachstraße 15  
A-2165 Steinhilbrunn  
Tel: 02554-8248 office@planungsprofil.at



Letzte TZ 7401/2022  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1421	Landw(10)	1309	
1425	Landw(10)	680	
1426	Landw(10)	2492	
1427	Landw(10)	2593	
1428	Landw(10)	651	
1431	Landw(10)	1554	
1432	Landw(10)	2287	
1523/1	Landw(10)	1188	
1523/3	Landw(10)	344	
1523/6	Landw(10)	203	
3341	Landw(10)	7105	
3342	Landw(10)	425	
3343/1	Landw(10)	3599	
3343/3	Landw(10)	166	
4881/1	Landw(10)	1137	
4881/2	Landw(10)	219	
5403/1	Landw(10)	2893	
6330	Landw(10)	758	
6541/1	Landw(10)	1298	
6541/2	Landw(10)	252	
GESAMTFLÄCHE 31153			

Legende: Landw(10): Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden) \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

3 a 1525/2022 Kaufvertrag 2022-01-28 Zuschreibung Gst 6330 aus EZ 201  
4 a 4710/2022 Kaufvertrag 2022-01-20 Zuschreibung Gst 5403/1 aus EZ 6189  
6 a 7401/2022 Kaufvertrag 2022-05-05 Zuschreibung Gst 1523/1 1523/3 1523/6  
aus EZ 4547, Gst 4881/1 4881/2 6541/1 6541/2 aus EZ 5610  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1

Gemeinde Schrattenberg  
ADR: Hauptstraße 25, Schrattenberg bei Poyzdorf 2172  
a 309/2022 Kaufvertrag 2021-09-25, Einantwortungsbeschluss 2019-07-04  
Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.  
\*\*\*\*\*

www.planungsprofil.at  
Atelier für optimale Gestaltung  
Borst Ing. Friedrich Schleinung  
Bachstraße 15  
A - 2165 Steinebrunn  
Tel: 02554/8248 office@bfi.at  
1533223

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5901/2013

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6342/1	GST-Fläche	2878	
	Bauf.(10)	229	
	Gärten(10)	2649	
6342/2	GST-Fläche	650	
	Bauf.(10)	32	
	Gärten(10)	618	Fürstenweg 35
	GESAMTFLÄCHE	3528	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a 3901/1961 RECHT der Abwasserableitung über Gst 6504 6505 6506 6511 sowie je 3 Reinigungsschächte und einer Faulbrunnenanlage, welche letztere sich je zur Hälfte auf Gst 6504 und 6506 befindet für

b 5901/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5520

2 a gelöscht

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

1 ANTEIL: 1/1

Gemeinde Schrattenberg

ADR: Hauptstraße 25, Schrattenberg 2172

e 5901/2013 Kaufvertrag 2012-10-22 Eigentumsrecht

f 5901/2013 Vorkaufsrecht

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

1 a 5901/2013

VORKAUFSRECHT bis 2022-10-22

gem Pkt Sechstens Kaufvertrag 2012-10-22 für

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)

2 a 5901/2013

WIEDERKAUFSRECHT bis 2022-10-22

gem Pkt Sechstens Kaufvertrag 2012-10-22 für

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.

\*\*\*\*\*

www.planungsprofil.at  
 Atelier für optimale Gestaltung  
 Ingrid Friedl, Architektin  
 Barossastraße 15  
 A-1160 Steinhilfing  
 Tel: 02574628 office@planungsprofil.at