



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaften

(1/1-Anteile) mit der EZ 2952, Gst. Nr. 120/2

KG 18112 Mitterretzbach

(1/1-Anteile) mit der EZ 3014, Gst. Nr. 678/2 & 679/2 & 680/2 & 1213/2

KG 18112 Mitterretzbach

(1/1-Anteile) mit der EZ 613, Gst. Nr. 123/1 & 123/2

KG 18112 Mitterretzbach

In und neben 2070 Mitterretzbach, *Kellergasse 5*

Auftraggeber: Insolvenzverwalter und Rechtsanwalt Dr. Platzgummer

Stichtag: 15.05.2026

Zweck: Verkehrswert der drei Liegenschaften wegen Insolvenz des Eigentümers

Inhalt

1 Allgemeines	4
1.1 Lokalausweis	4
1.2 Grundlagen und Unterlagen zur Wertermittlung.....	5
1.3 Anmerkungen	6
1.4 rechtliche Grundlagen	7
1.5 Erklärungen des Sachverständigen.....	8
2 Befund.....	9
2.1 Grundbuchsauszug	9
2.2 Lage und Infrastruktur	12
2.3 Verkehrsanbindung	13
2.4 Lärmemission	15
2.5 Kontaminierung.....	16
2.6 HORA – digitale Gefahrenlandkarte	17
2.7 Breitband (Festnetz- und Mobilnetz)	18
2.8 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	19
2.8.1 Pläne.....	19
2.8.2 Fotodokumentation.....	30
3 Bewertung	37
4 Bewertung der EZ 2952	42
4.1 Wohnnutzfläche	42
4.2 Berechnung Bodenwert.....	42
4.3 Sachwertverfahren	43
5 Verkehrswert zum Stichtag 15.05.2026 der EZ 2952	44
6 Bewertung EZ 3104	45
6.1 Wohnnutzfläche	45
6.2 Berechnung Bodenwert.....	45
6.3 Sachwertverfahren	46
7 Verkehrswert zum Stichtag 15.05.2026 der EZ 3104	47
8 Bewertung der EZ 613	48
8.1 Wohnnutzfläche	48
8.2 Berechnung Bodenwert.....	48

8.3 Sachwertverfahren	49
9 Verkehrswert zum Stichtag 15.05.2026 der EZ 613	50
10 Verkehrswert zum Stichtag 15.05.2026 der EZ 2952, EZ 2104 & der EZ 613 zusammen .	51
11 Anhang	54

1 Allgemeines

Die zu bewertenden Liegenschaften befinden sich in 2070 Mitterretzbach, Kellergasse 5 und neben der Adresse.

1.1 Lokalaugenschein

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 15.05.2026 statt.

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 12:00 Uhr

Anwesende Personen:

- Michael Pfeifer, MBA, PMM
- Andreas Flatscher
- Sabine Flatscher

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war. Einige Teile der Liegenschaft EZ 613 konnten wegen der Baufälligkeit des Kellerbereiches nicht begangen werden.

Die Einsichtnahme in den Bauakt der Gemeinde fand am

15.05.2026 von 09:00 Uhr bis 10:00 Uhr statt. Anwesend war der SV.

Hierbei wurde festgestellt, dass keine Unterlagen für die Gebäude der Liegenschaft EZ 613 und EZ 3014 vorhanden sind.

1.2 Grundlagen und Unterlagen zur Wertermittlung

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

Sämtliche Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Der Sachverständige nahm Einsicht in den Bauakt bei der zuständigen Baubehörde. Sämtliche Unterlagen wurden von offiziellen Webseiten und / oder Organen des Bundes, Landes oder der Gemeinde erhoben

1.3 Anmerkungen

In einem Teil der Kellergasse von Mitterretzbach liegen diese Objekte. Mitterretzbach ist öffentlich kaum angeschlossen, sodass es hier, ohne ein individuelles Verkehrsmittel unmöglich ist, den Alltag zu bestreiten. Der nächste Nahversorger ist in Retzbach, der Nachbargemeinde.

Sehr ungewöhnlich ist auch das Objekt. Aus einem ehemaligen Kellerstöckl wurde ein modernes Wohnhaus gemacht. Der Vorderteil der Liegenschaft ist zu einem Wohnhaus umgebaut worden, der hintere Teil ist eine Wellnessoase geworden.

Das Haus, dessen Substanz auf die Zeit der Jahrhundertwende zurück geht, ist mit viel Geld adaptiert worden. Dennoch: es bleibt ein altes Kellerhaus mit all seinen Tücken. Hierbei wäre die Durchfeuchtung der Substanz zu erwähnen. Mit Trockengeräten, die sehr häufig eingesetzt werden müssen, ist eine wohnliche Atmosphäre machbar. Auch sämtliche moderne Technik unterliegt dieser enormen Feuchtigkeitsbelastung. Hierbei wäre der in den Wellnessbereich gehende Lift zu erwähnen, der schon deutliche Rostspuren aufweist und zurzeit nicht in Funktion ist. Was von außen entzückend aussieht, hat in der Benutzung seine Tücken. Auch die wiederkehrenden Feuchtigkeitsschäden müssen immer wieder beseitigt werden.

Auch die Tatsache, dass die Bewohner beide starke Raucher sind, ist eine Beeinträchtigung der Liegenschaft. Auch erwähnt sollte der verbindende Keller bei den Häusern. Dieser bietet viel Platz, um zu feiern. Durch die konstante Temperatur und die hohe Luftfeuchtigkeit bietet sich aber keine andere Nutzung.

Oberhalb des Wellnessbereiches findet sich der Carport und der Flüssiggastank.

Alle Gebäude sind in einem Zustand, welches einen Sofortinvest notwendig macht.

Die beiden anderen Gebäude sind in einem noch schlechteren Zustand.

Das an die Liegenschaft grenzende Presshaus auf der EZ 613 wurde einstmals zur Kelterung von Wein verwendet. Heute ist dieses Haus dem Verfall preisgegeben. Die Kellerröhre konnte bei dem Termin nicht begangen werden, da Einsturzgefahr droht.

Auch der Keller auf der Liegenschaft EZ 3014 ist in einem sehr schlechten Zustand. Hier ist die Kellerröhre noch begehbar. Diese ist teilweise gewölbt, ein Teil ist aber nur aus dem Löss geschlagen.

1.4 rechtliche Grundlagen

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 (LBG) erstellt.

Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Der Verkehrswert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als: „der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Ersteller gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Ersteller entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der

Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

1.5 Erklärungen des Sachverständigen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

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

2 Befund

2.1 Grundbuchsatzung

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 18112 Mitterretzbach EINLAGEZAHL 2952
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

Letzte TZ 1309/2024
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
120/2 G GST-Fläche * 555
Bauf.(10) 147
Gärten(10) 408 Kellergasse 5

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
3 a 4144/2013 BEV 658/2013/11 gem. §12 VermG
4 a 2350/2016 Ergänzungsabgabe hins Gst 120/2 entrichtet
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Gastrodogs Gastronomieentwicklungs- und Betriebs GmbH (FN 292845f)
ADR: Kaiserstraße 121/47, Wien 1070
c 24026/2012 IM RANG 23680/2012 Kaufvertrag 2012-10-31 Eigentumsrecht
d gelöscht

***** C *****
1 a 6508/2014 1309/2024 Pfandbestellungsurkunde 2014-09-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 125.000,--
für easybank AG (FN 150466z)
b gelöscht
4 a 1181/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-03-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
b 1181/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 613 KG 18112 Mitterretzbach C-LNR 1
EZ 2952 KG 18112 Mitterretzbach C-LNR 4

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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 18112 Mitterretzbach
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 3014

Letzte TZ 3661/2021

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
678/2		Landw(30)	441	
679/2		Landw(30)	235	
680/2		Landw(30)	63	
1213/2		Bauf.(10)	11	
GESAMTFLÄCHE			750	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Gastrodogs Gastronomieentwicklungs- und Betriebs GmbH (FN 292845f)

ADR: Kaiserstraße 121/47, Wien 1070

a 3661/2021 Kaufvertrag 2021-06-16 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 18112 Mitterretzbach EINLAGEZAHL 613
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

Letzte TZ 1181/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
123/1	Gärten(10)	418	
123/2	GST-Fläche	72	
	Bauf.(10)	67	
	Gärten(10)	5	
GESAMTFLÄCHE		490	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Gastrodogs Gastronomieentwicklungs- und Betriebs GmbH (FN 292845f)
ADR: Kaiserstraße 113-115, Wien 1070

a 5264/2016 IM RANG 5044/2016 Kaufvertrag 2016-08-29 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1181/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-03-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

b 1181/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 613 KG 18112 Mitterretzbach C-LNR 1
EZ 2952 KG 18112 Mitterretzbach C-LNR 4

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

Anmerkung Das Kellerstöckel und die beiden anderen EZ liegen nebeneinander

2.2 Lage und Infrastruktur

Mitterretzbach ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Gemeinde Retzbach im Bezirk Hollabrunn in Niederösterreich. Die Ortschaft zählt 231 Einwohner (Stand 1. Jänner 2025). Bis Ende 1965 war Mitterretzbach eine eigenständige Gemeinde.



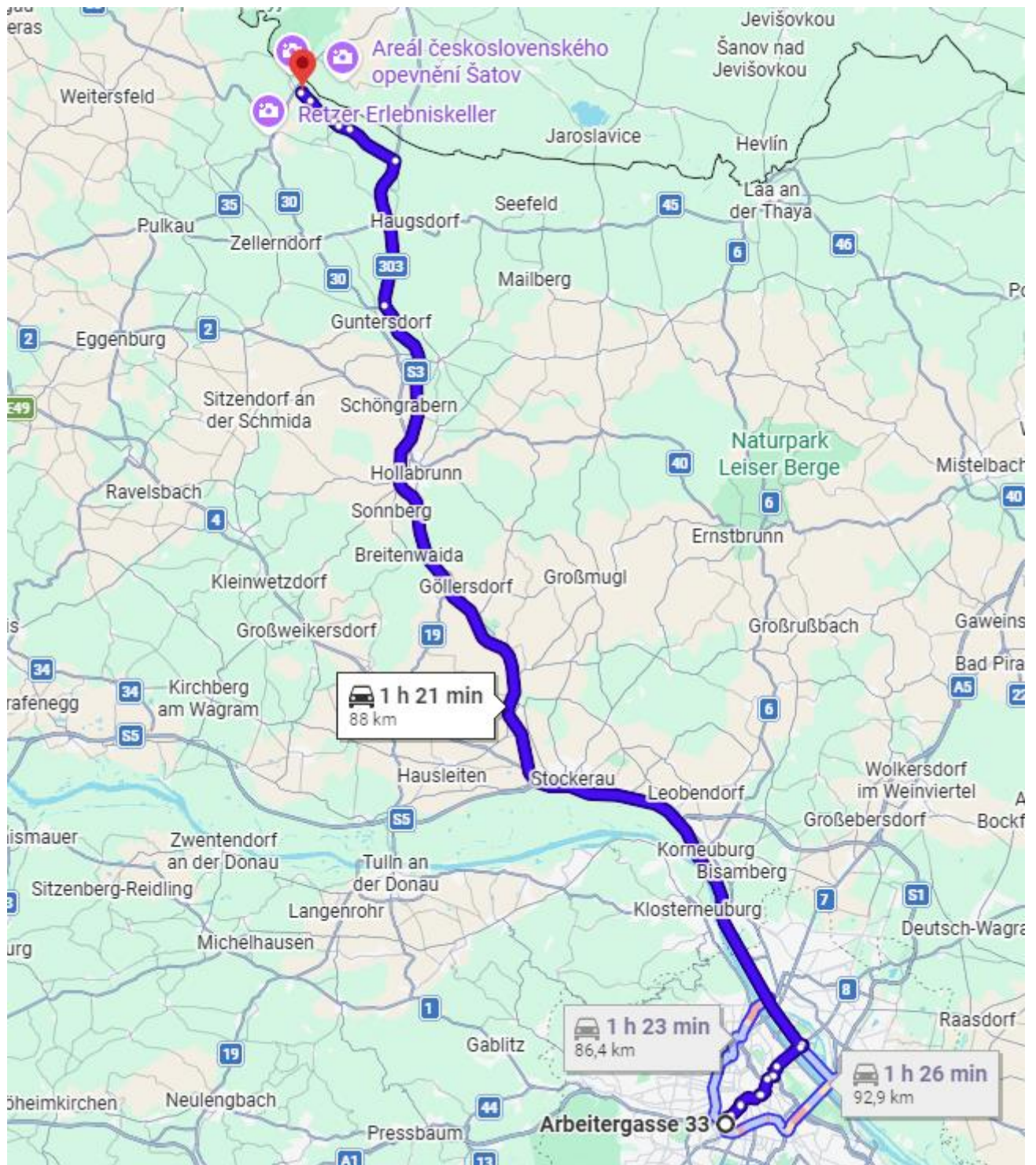
Das an der Retzer Straße gelegene Dorf befindet sich in den Weinbergen nördlich von Retz und wird von der Landesstraße L1027 erschlossen. Beim Ort fließt der Landbach, der linke Quellfluss des Retzbachs vorüber. Am 1. April 2020 verfügte die Ortschaft über 175 Adressen.

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Mitterretzbach>

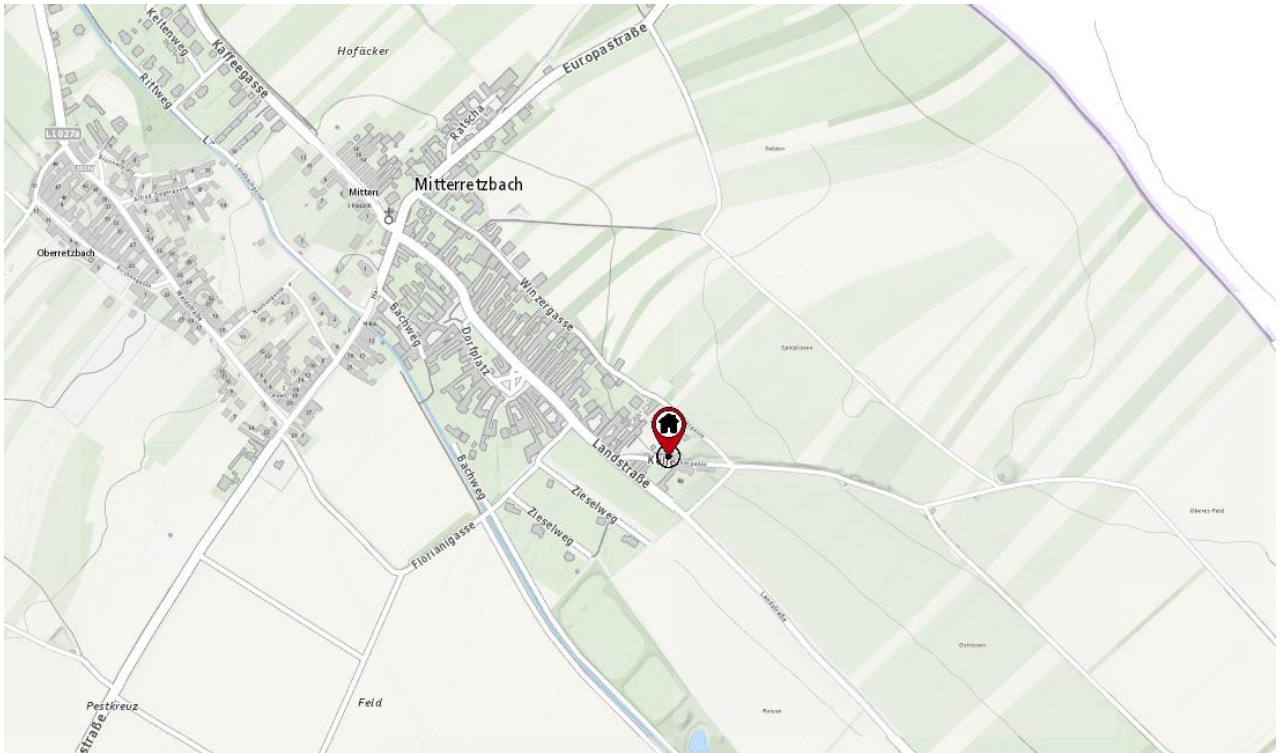
Lageplan Individualverkehr

Über A22 und S3













Fahrtzeit: 1h 21min



2.4 Lärmemission



Legende:

 > 75 dB	 70 - 75 dB	 65 - 70 dB
 60 - 65 dB	 55 - 60 dB	 Grenzwertlinie
 Linienquellen	 Gebäude	 Lärmschutzwände
 Kilometrierung	 Ballungsraum	 Ballungsraumgrenzen

2.5 Kontaminierung

Verdachtsflächenkataster

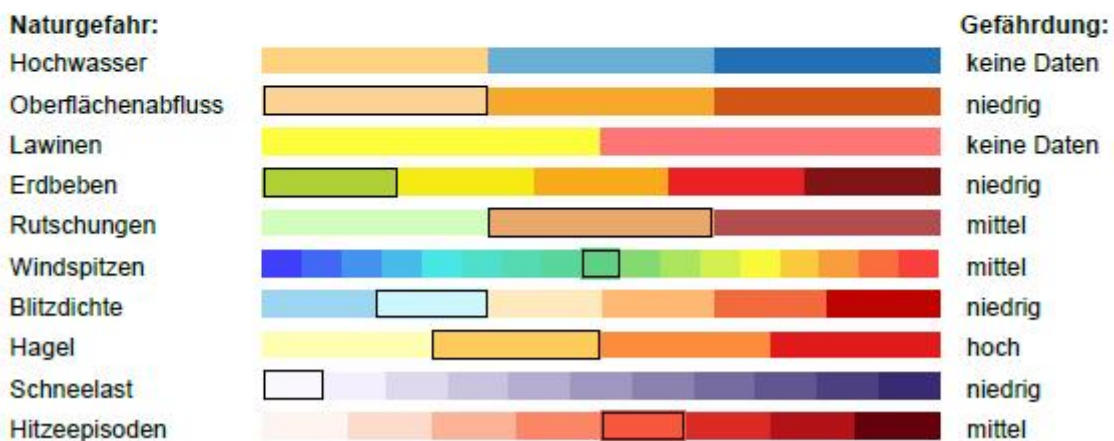
Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

2.6 HORA – digitale Gefahrenlandkarte

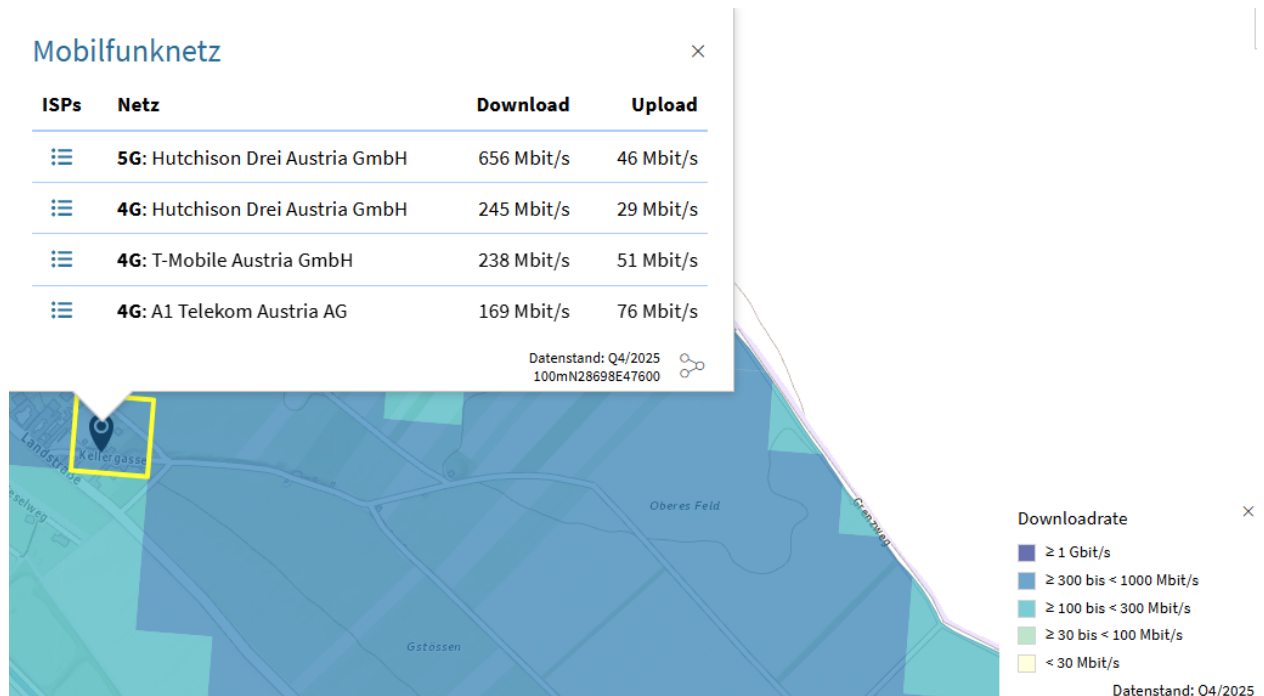
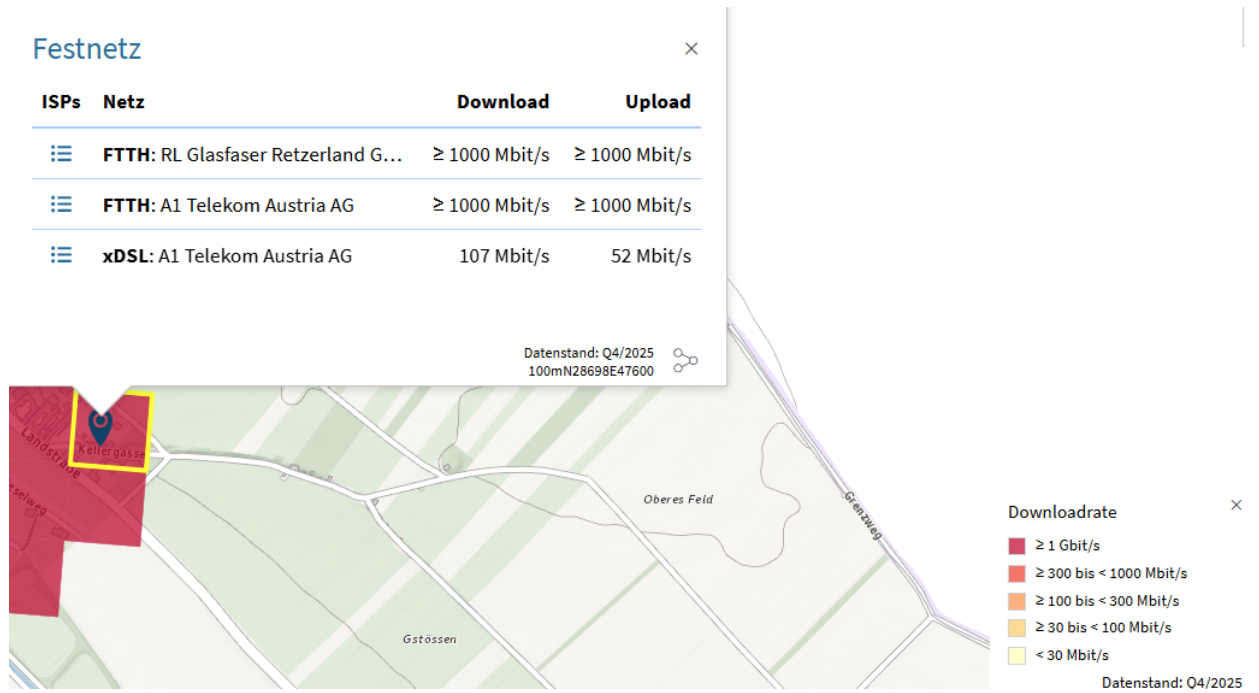
HORA-Pass

Adresse: Kellergasse 5, 2070 Mitterretzbach
 Seehöhe: 259 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,78133° N | 15,97952° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

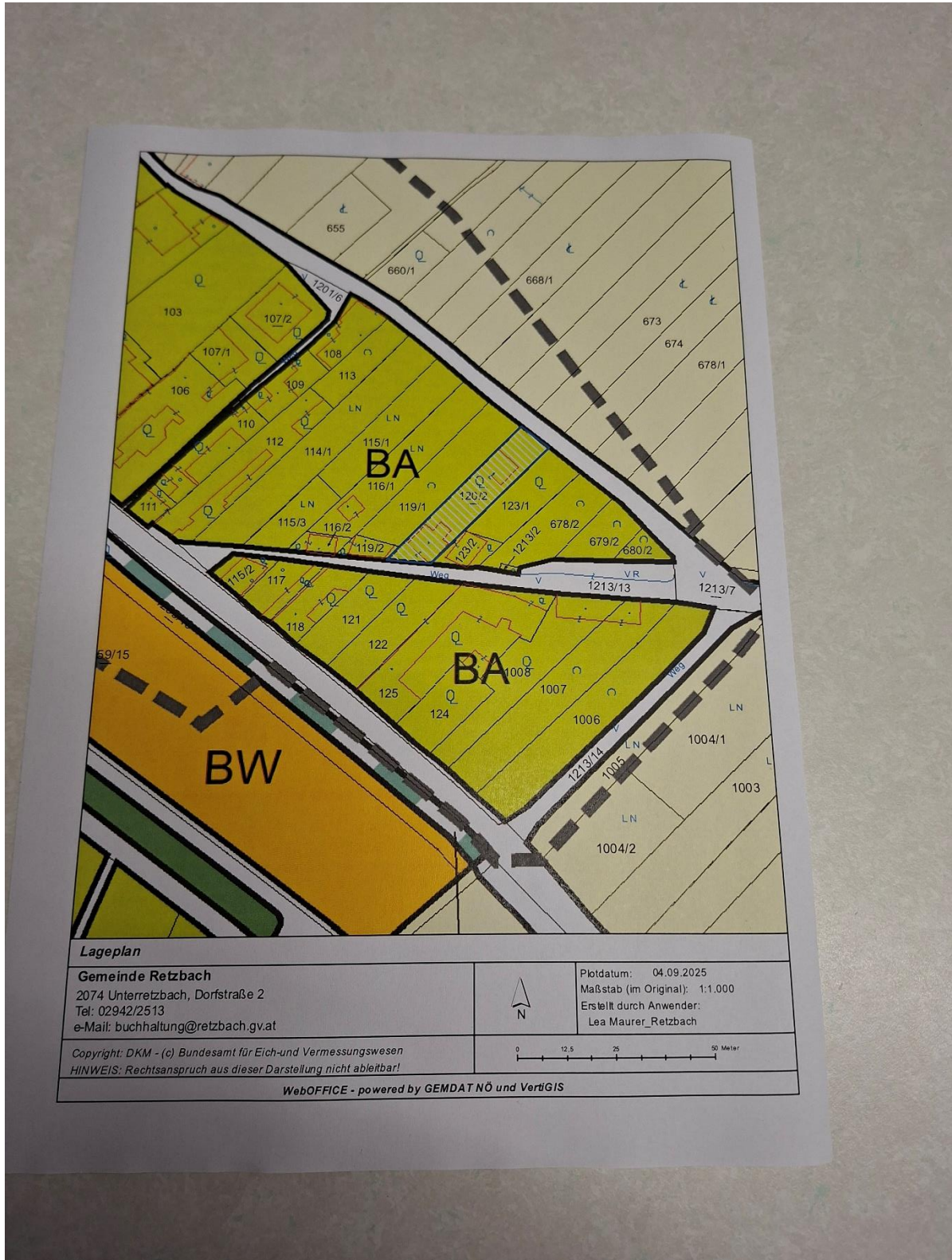


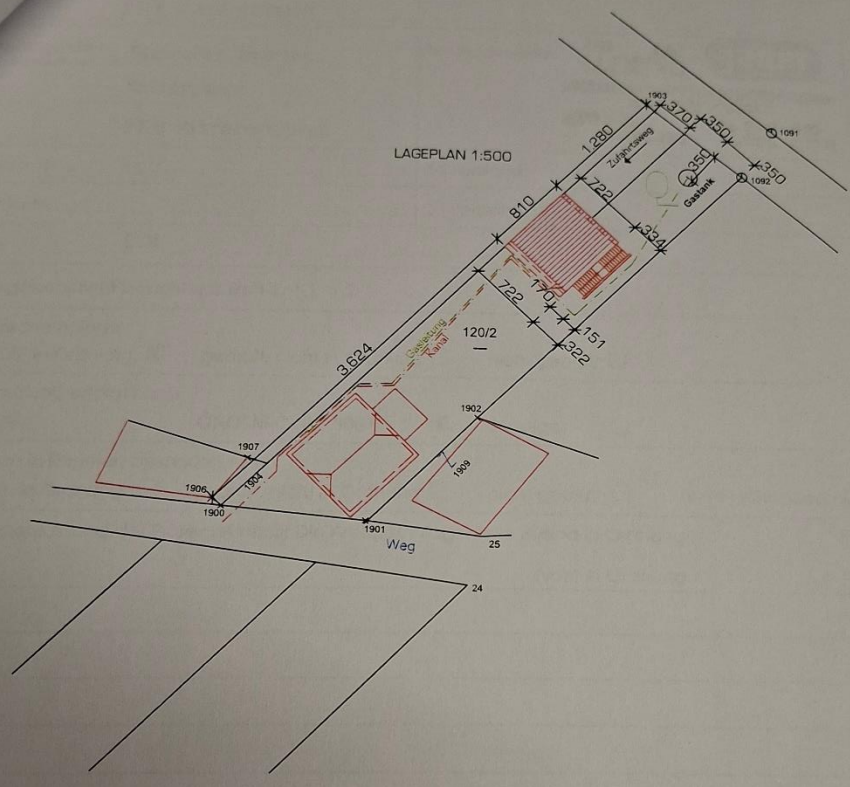
2.7 Breitband (Festnetz- und Mobilnetz)




2.8 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.8.1 Pläne





 Bauarbeiten Gerhard Karasek	LAGEPLAN - 1:500	Apr. 2016	PL.NR.
	EINREICHPLAN - FLATSCHER - MRB	1:500	1804/282
074 Unterretzbach, Lindenallee 10 TEL. +43 2942 20596 COPYRIGHT BEACHTEN! KOTEN PRÜFEN! NATURMASSE NEHMEN!			



AZ.: B-10/14

Retzbach, am 01.12.2014

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

Bescheid

Fa.
Gastrodogs Gastronomieentwicklungs-u.
Betriebs GmbH Flatscher's
Kaiserstr. 113-115
1070 Wien

Spruch

1.
Der Bürgermeister als Baubehörde 1.Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen gemäß § 22 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl.8200-0 die

Bewilligung

über den **Einbau eines Personenaufzuges im Nebengebäude** in der Kellergasse 5 auf dem Grundstück Nr. 120/2 in der KG Mitterretzbach.
Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Planunterlagen zu erfolgen.
2.
An Verfahrenskosten ist ein Betrag von € 60,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Begründung

zu 1.:

Das Vorhaben konnte im Hinblick auf die Begutachtung nach dem Raumordnungsgesetz und dem Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu 2.:

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 30 der Gemeindeverwaltungsabgabenordnung in der Höhe von	€ 60,--
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von einer halben Stunde gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von	€ xxxx
Barauslagen, welche gemäß § 76 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 zu ersetzen sind und für bautechnische Sachverständigengebühr	€ xxxx

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich beim Gemeindeamt Retzbach Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.




Der Bürgermeister:


AUSWECHSLUNGSPLAN

GRUNDRISS SCHNITT ANSICHTEN M 1:100
LAGEPLAN 1:500
ERRICHTUNG EINES WELLNESSBEREICHES UND EINES CARPORT
MIT EINEM AUFZUGSSCHACHT IN DEN WEINKELLER AUF DEM
GST. NR. 120/2, EZ 2952, KG MITTERRETBACH

GRUNDEIGENTÜMER u. BAUWERBER
Gastrodogs Gastronomieentwicklungs- und Betriebs GmbH
Kaiserstraße 113-115
1070 Wien

BAUFÜHRER *Gerhard Karasek*
Gerhard KARASEK
Bauarbeiten 
2074 Unterretzbach, Lindenallee 10
Tel.: 02942/20596, Fax.: DW 11
Mobil: 0676/6381364

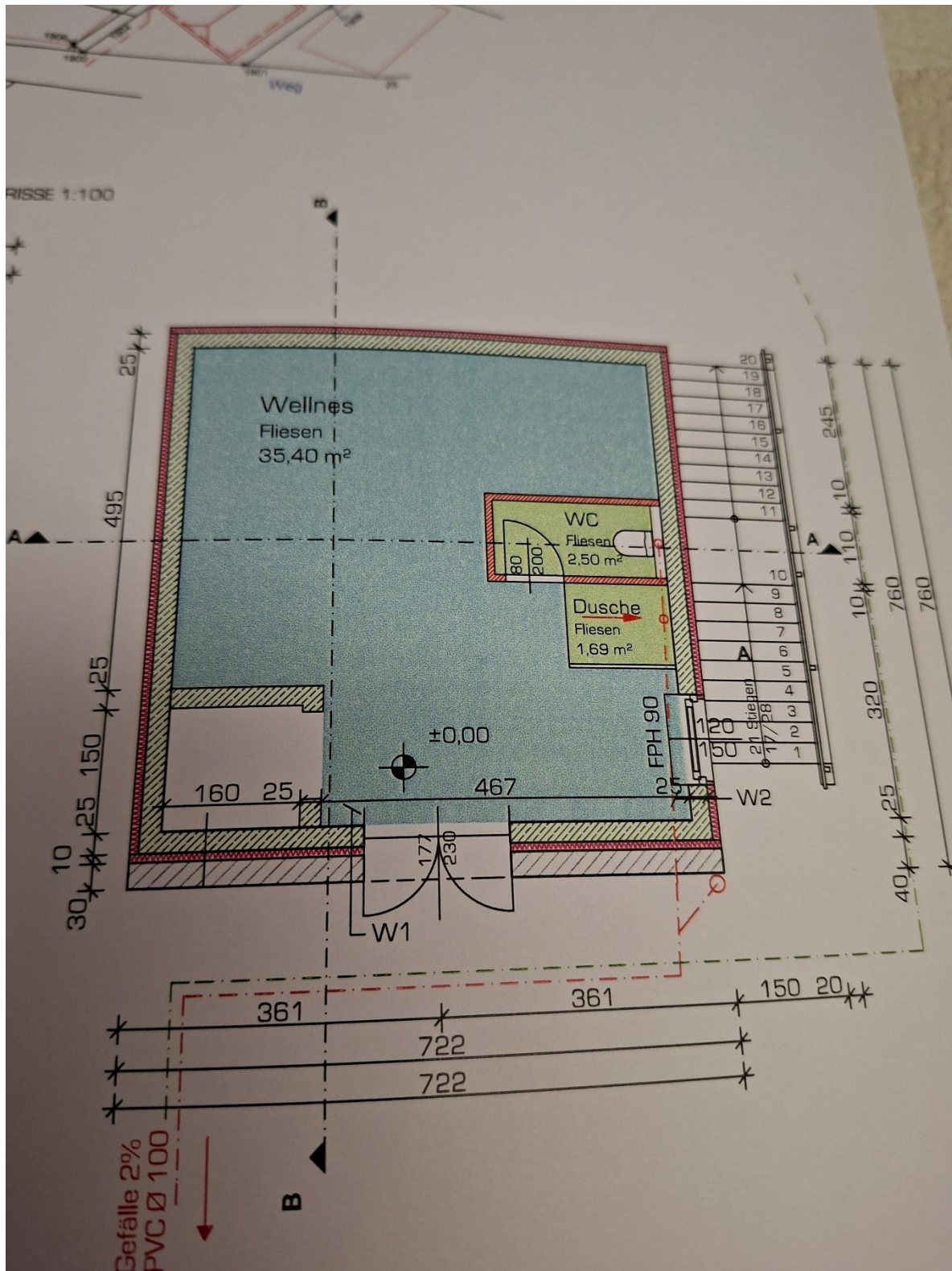
BAUBEHÖRDE
Genehmigt ^{zu} mit Bescheid vom 2.9.14
Zahl: B-8/14
Retzbach, am 8.10.14
Der Bürgermeister:

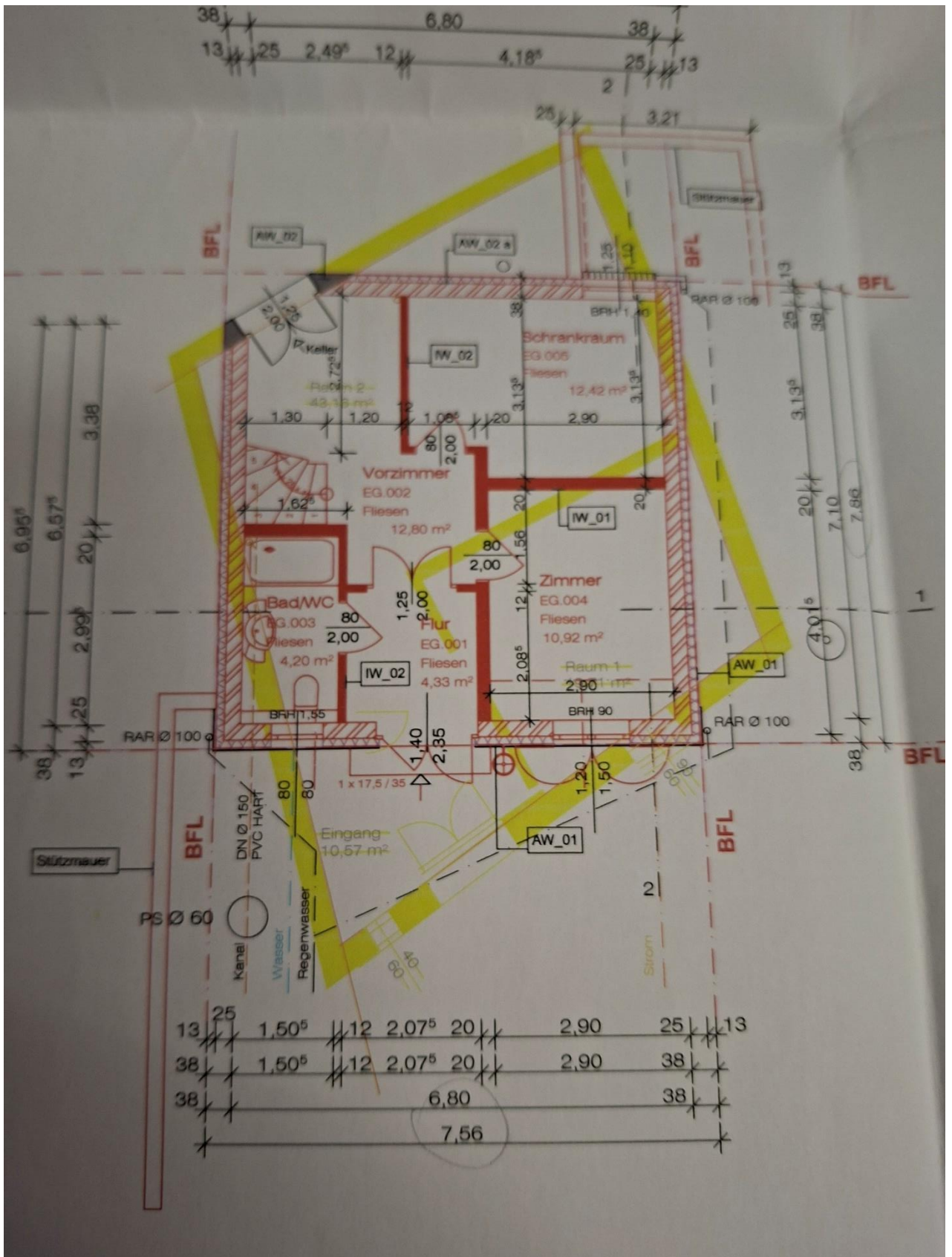
PLANVERFASSER *Gerhard Karasek*
Gerhard KARASEK 
Bauarbeiten
2074 Unterretzbach, Lindenallee 10
Tel.: 02942/20596, Fax.: DW 11
Mobil: 0676/6381364

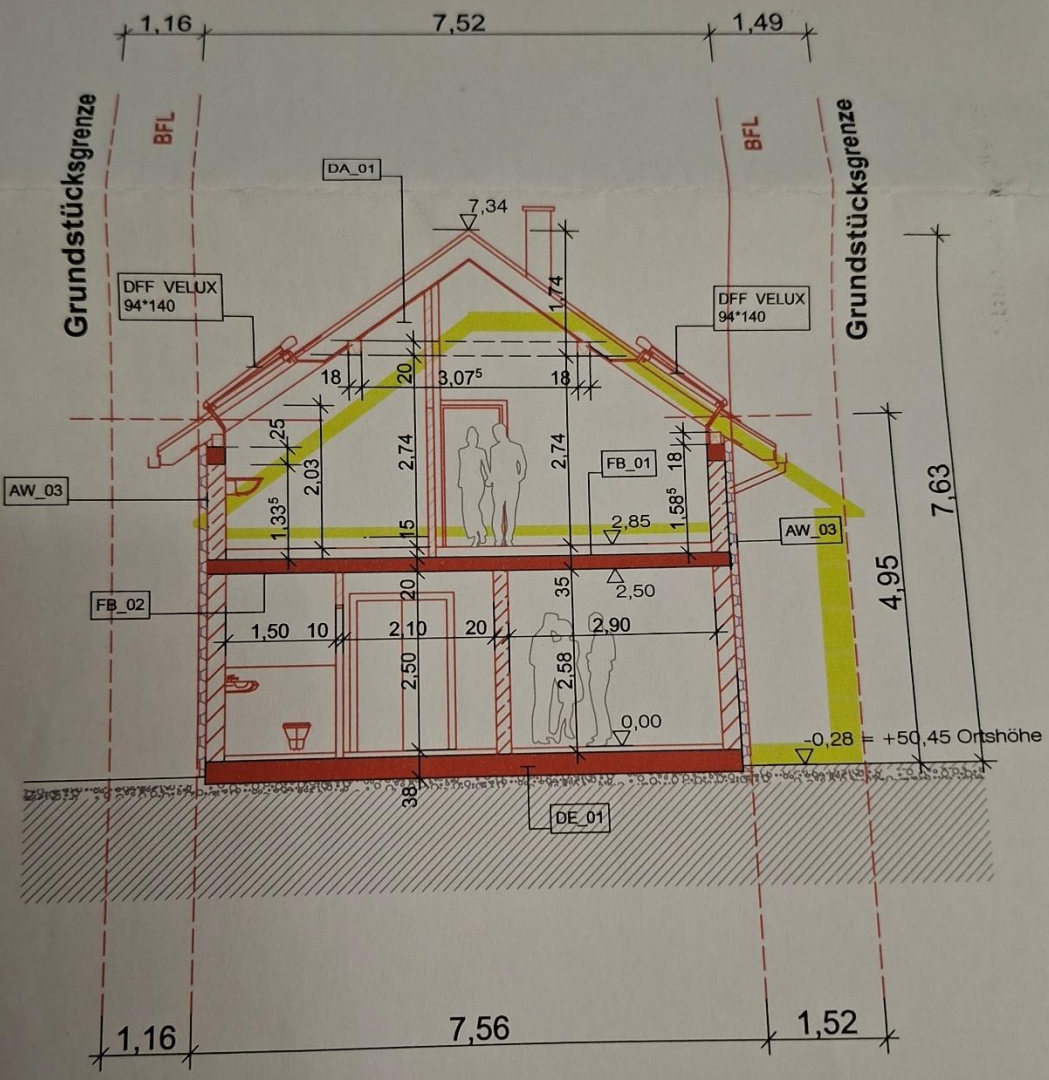
Gemeinde Retzbach
Geb. Verz. Nr. 2, lfd. Nr. 236
am **13. Okt. 2014** entrichtet.
Bundesgebühr € 7,80
Verwaltungsgebühr € 7
Unterschrift: *jae*

Unterretzbach, 30.9.2014

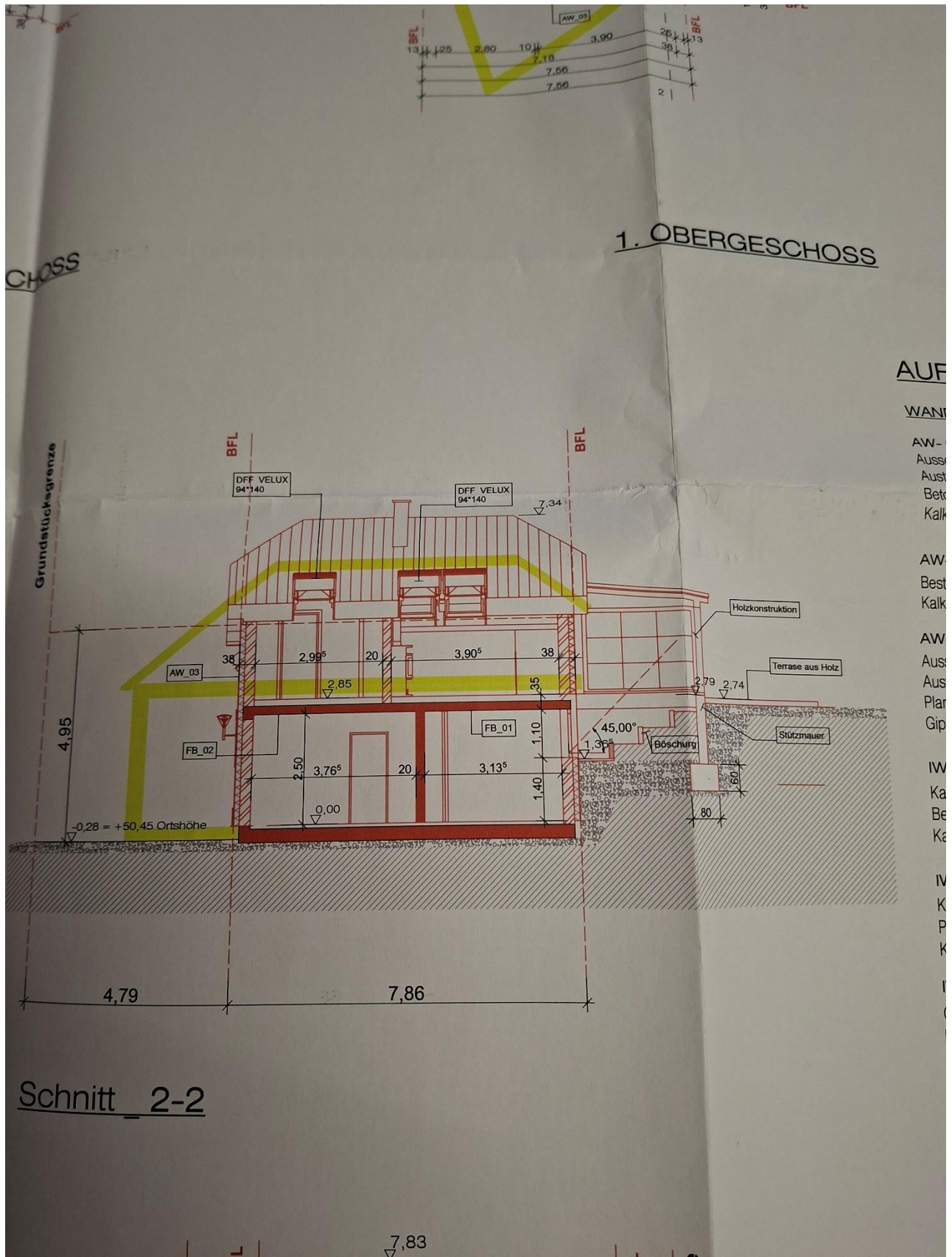


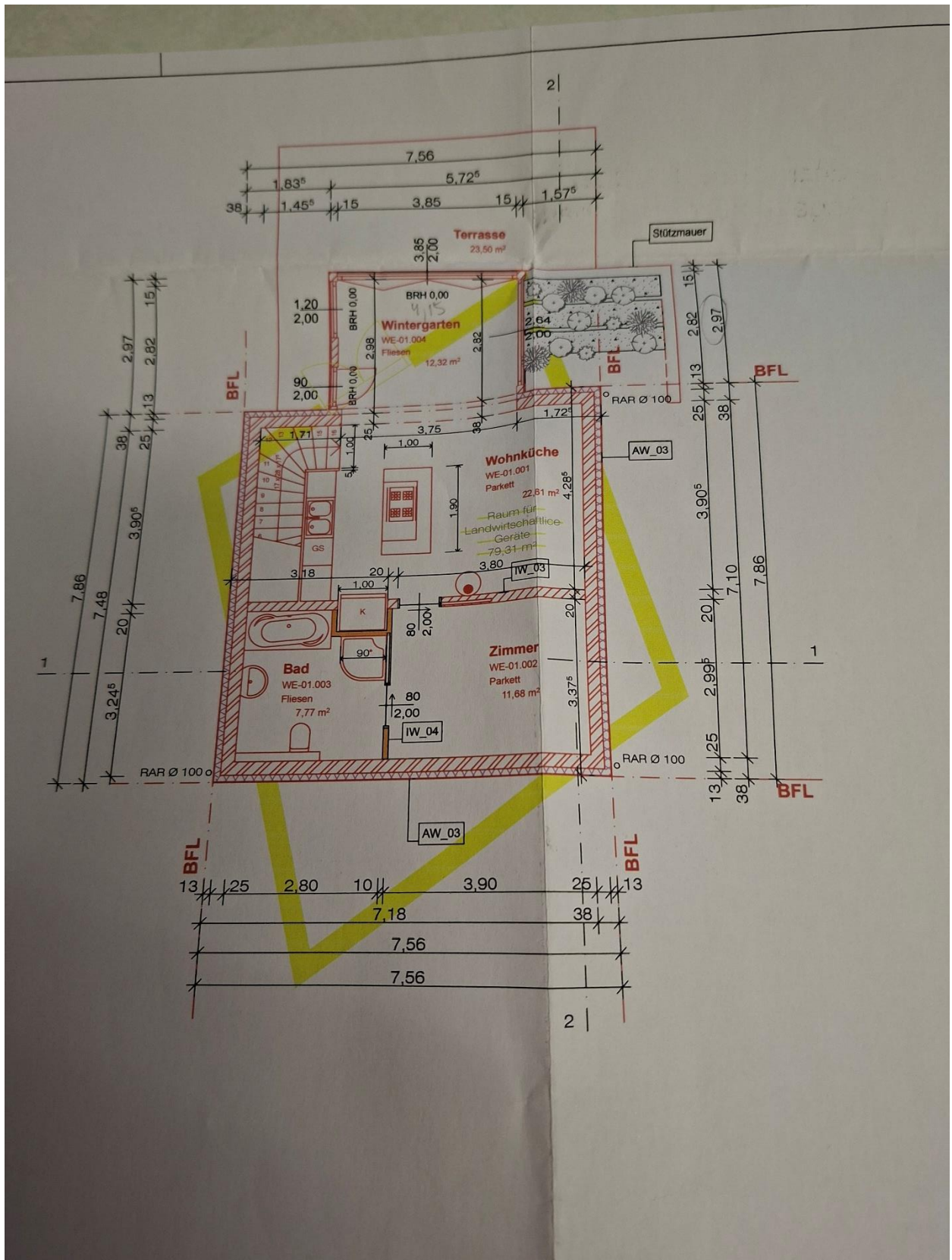


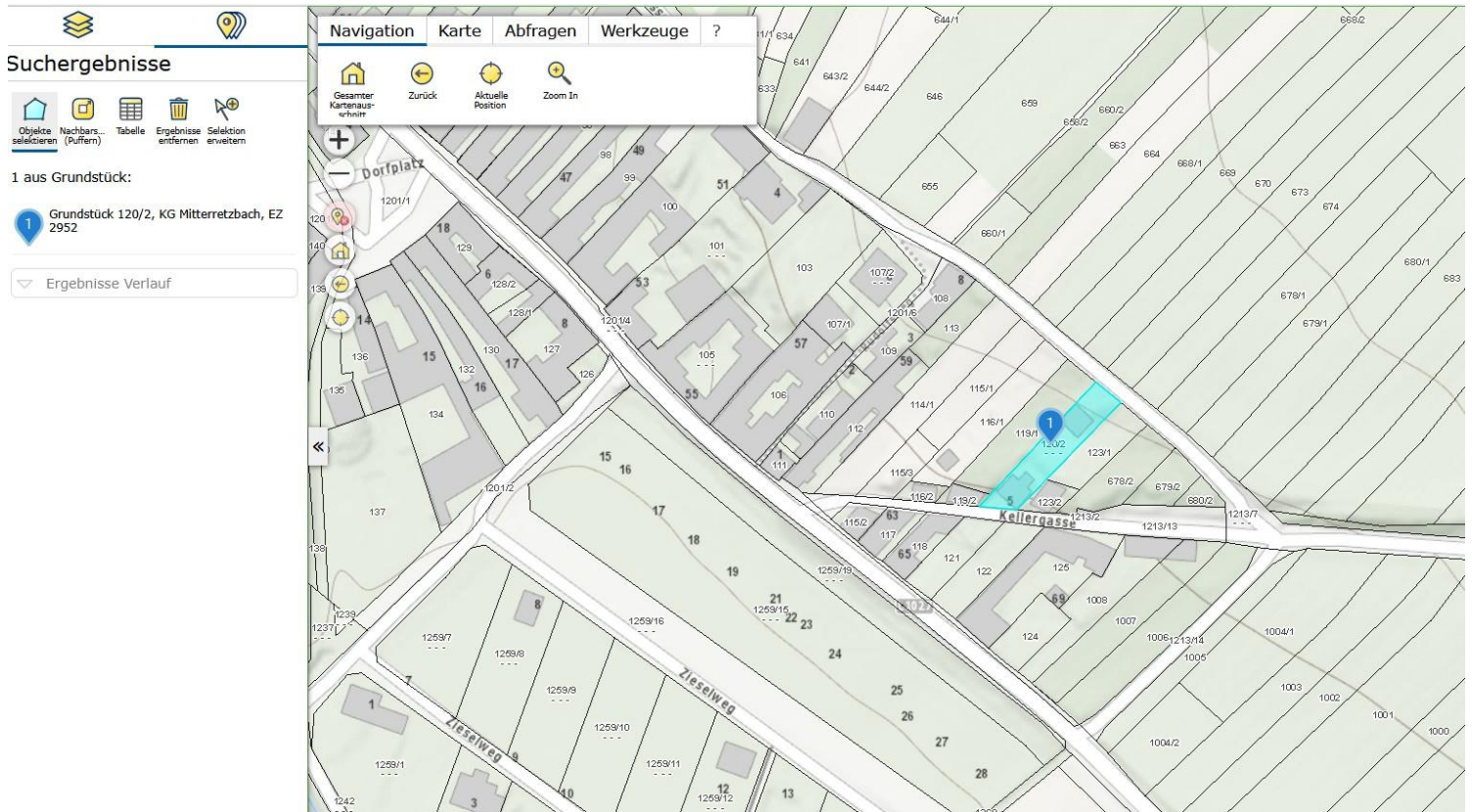
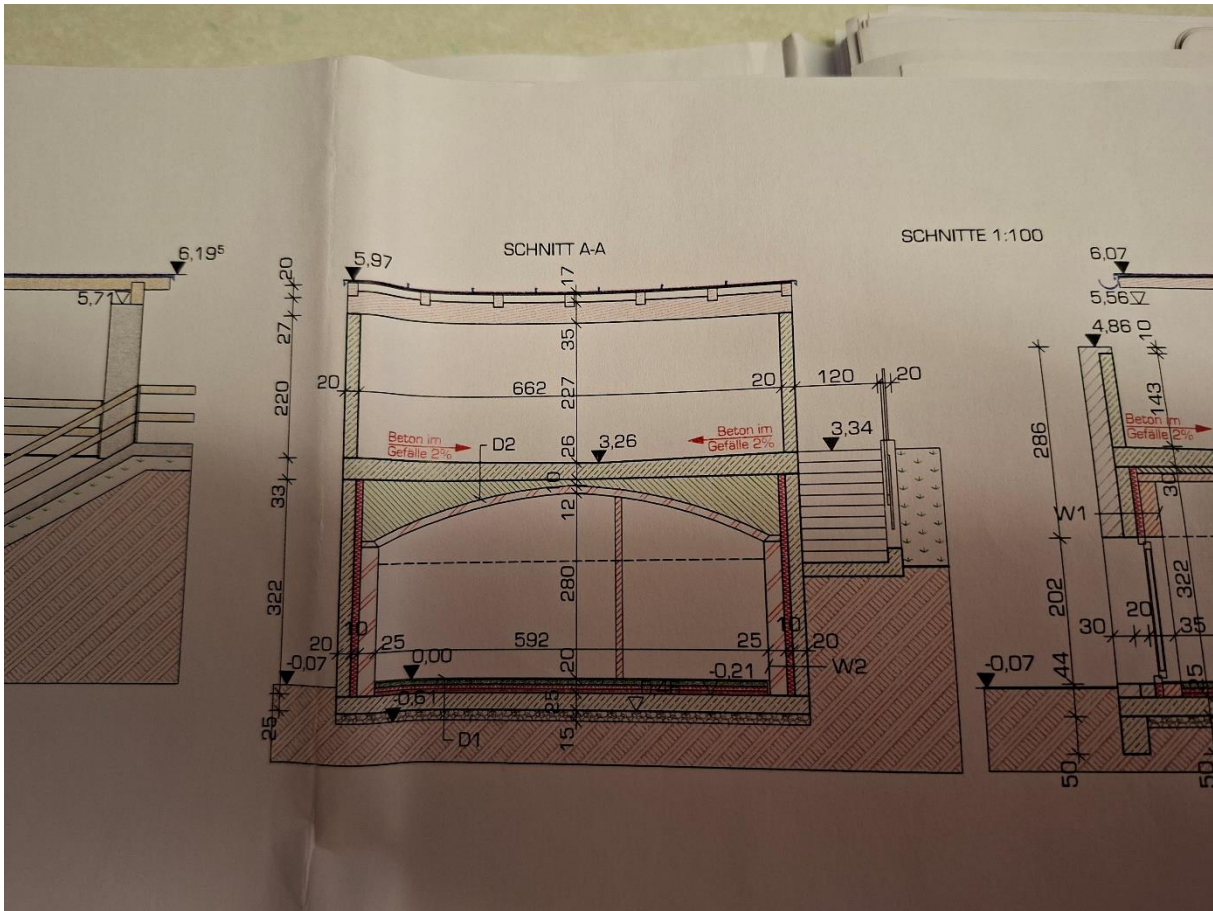




Schnitt_1-1

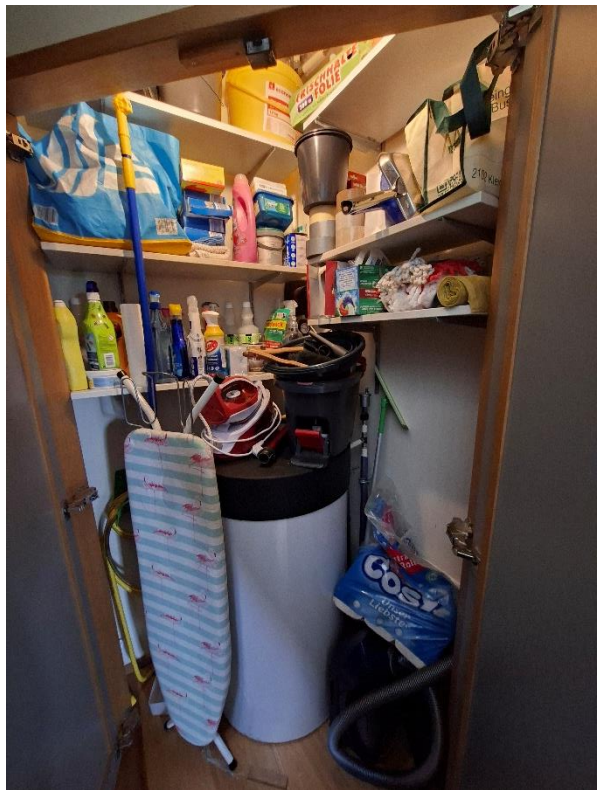


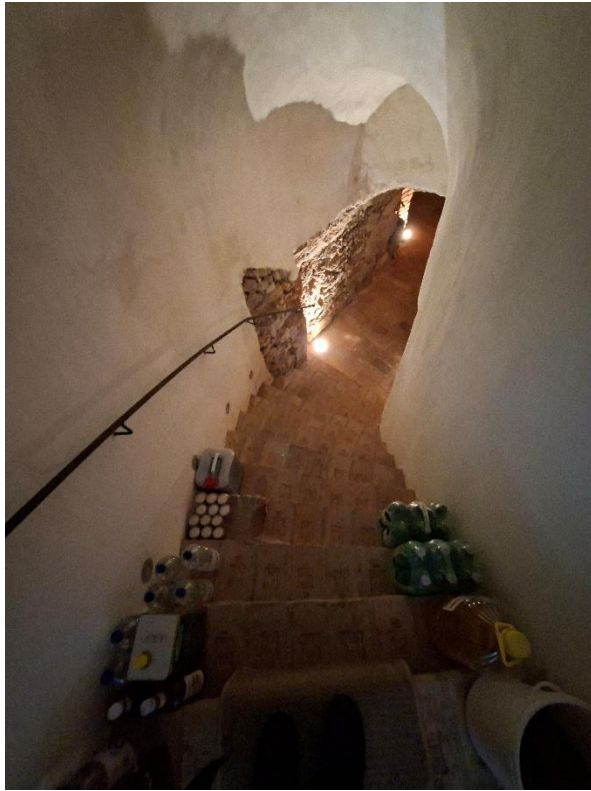


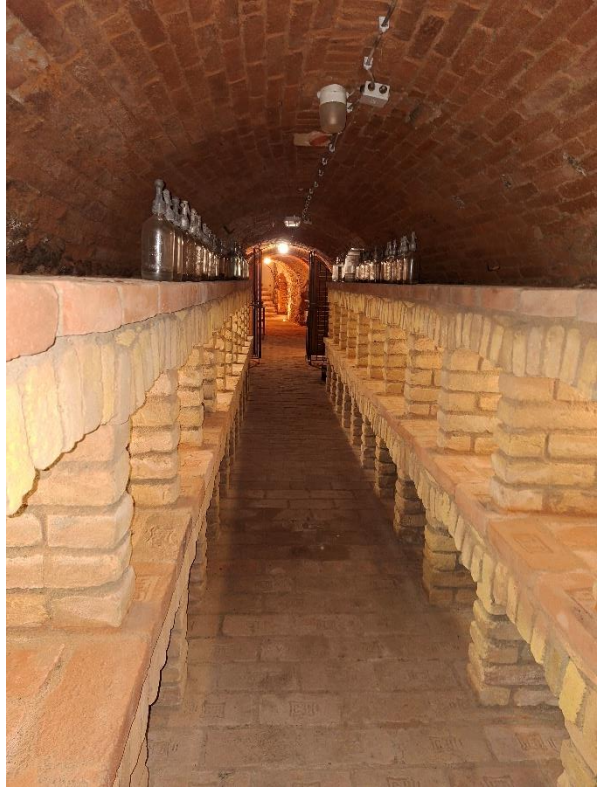


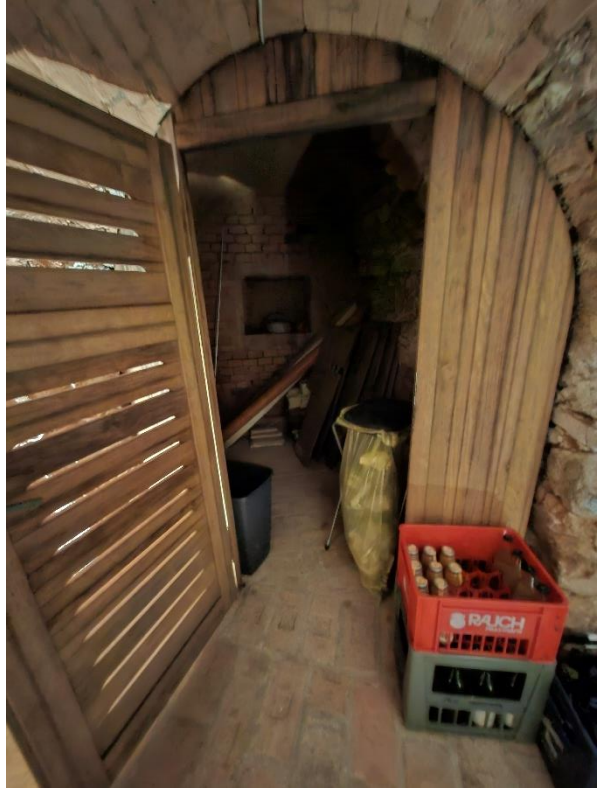
2.8.2 Fotodokumentation



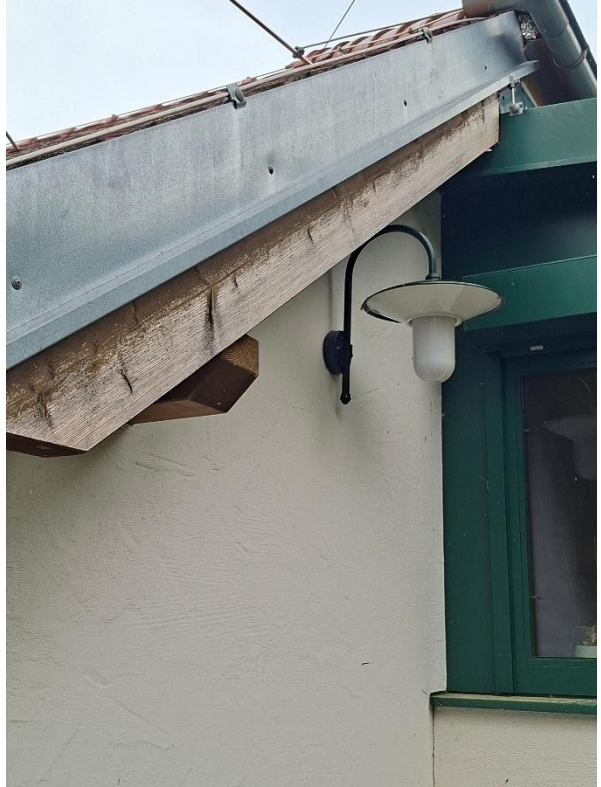












3 Bewertung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen, soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes die Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG in Betracht.

Bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Wiener Börse, Bienert/Funk (2009) Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zu Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende

Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann.

Die Orientierung an den Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den vorherrschenden Gepflogenheiten an den jeweiligen Immobilienmärkten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus. Der Aufbau und die kontinuierliche Erweiterung einer eigenen Transaktionsdatenbank ist vor diesem Hintergrund für den Sachverständigen ein wesentlicher Wettbewerbsfaktor.

Das Vergleichswertverfahren setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität des Wohnungseigentumsobjektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie

mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekte eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall. Des Weiteren wird das Vergleichswertverfahren bei Reihenhäuser und Doppelhäuser angewendet und teilweise auch bei Luxusimmobilien und Industriebrachen herangezogen.

§ 5 LBG – Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

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.

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.

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

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das Ertragswertverfahren primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

§ 6 LBG - Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht. 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).

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.

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.

Das Sachwertverfahren wird angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht, sowie die Beschaffungskosten für die Liegenschaft und die darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden potenziellen Käufergruppen von vorrangiger Bedeutung sind. Die Bausubstanz ist für den Wert der Liegenschaft maßgeblich, eine Renditeerzielungsüberlegung steht hingegen nicht im Vordergrund der Entscheidungsfindung potenzieller Käufer. Bei Anwendung dieses Verfahrens sind somit die Gestehungskosten, respektive ein Produktionswert, wichtig.

Das Sachwertverfahren kommt uneingeschränkt bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung. Bei Luxusimmobilien, Schlössern, Burgen, Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern, Sanatorien, Gewerbe- und Industrieobjekten, kirchlichen und anderen karitativen Liegenschaften.

Grundlage bilden die in der Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt grundsätzlich den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und berücksichtigt die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für vergleichbare Objekte.

§ 2 Abs. 2 und 3 - Verkehrswert

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

4 Bewertung der EZ 2952

4.1 Wohnnutzfläche

	Größe	Bewertung	Größe
Keller	55,68 m ²	15%	8,35 m ²
Ebene 1	44,67 m ²	100%	44,67 m ²
Ebene 2	42,09 m ²	100%	42,09 m ²
Wellness	42,06 m ²	75%	31,55 m ²
Carport und Abstellraum	14,00 m ²	75%	10,50 m ²
Terrasse und Wintergarten	42,06	50%	21,03
Gesamtfläche	240,56 m ²		
Gesamtfläche Grundstück	555,00 m ²		
Gesamtwohnutzfläche			158,19 m²

4.2 Berechnung Bodenwert

Bodenwert pro m ²		€ 27,77
Fläche		555,00 m ²
Bodenwert		15.412,71
- Abzüge in %		-
wegen Verbauung	10%	€ 1.541,27
Gesamtwert Boden		€ 13.871,44

4.3 Sachwertverfahren

Neubauwert		
Neubauwert der baulichen Anlage pro m ² lt. Sachverständige	Heft 3/2025	€ 2.900,00
Neubauwert der baulichen Anlage	(Neubauwert/m ² * WNFL)	€ 458.742,30
Wertminderung wegen Alters		
Nutzungsdauer	gem Funk Bienert in Jahren	50
Abschreibung/Jahr	100/50	2
Baujahr		1925
Jahr der letzten Sanierung		2014
Jahr der Bewertung		2026
Nutzungszeitraum nach letzter Sanierung	Jahr der Bewertung - Jahr der letzten Sanierung	12
Restnutzungsdauer in Jahre	Nutzungsdauer gem EstG - Abschreibung	38,0
Abschreibung		24%
Restnutzwert		76%
= Bauwert der baulichen Anlage (1)		€ 348.644,15
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden		
Sofortinvest durch notwendige Investitionen	15%	52.296,62 €
Sehr individuelles Objekt	5%	17.432,21 €
Feuchtigkeitssanierungen	10%	34.864,41 €
= Bauwert der baulichen Anlage (2)		€ 244.050,91
+ Bodenwert		€ 13.871,44
= Zwischensumme		€ 257.922,35
= Sachwert		€ 257.922,35

5 Verkehrswert zum Stichtag 15.05.2026 der

EZ 2952

€ 258.000,-



1050 Wien, Arbeitergasse 33/Top 1

Tel. 01 595 15 80

Fax: 01 595 11 70

office@immosv.eu

www.immosv.eu

6 Bewertung EZ 3104

6.1 Wohnnutzfläche

	Größe	Bewertung	Größe
Keller	44,03 m ²	15%	6,60 m ²
	14,00 m ²	75%	10,50 m ²
	42,06	50%	21,03
Gesamtfläche	100,09 m ²		
Gesamtfläche Grundstück	555,00 m ²		
Gesamtwohnutzfläche			38,13 m²

6.2 Berechnung Bodenwert

Bodenwert pro m ²		€ 27,77
Fläche		555,00 m ²
Bodenwert		15.412,71
<i>- Abzüge in %</i>		-
<i>wegen Verbauung</i>	10%	€ 1.541,27
Gesamtwert Boden		€ 13.871,44

6.3 Sachwertverfahren

Neubauwert		
Neubauwert der baulichen Anlage pro m ² lt. Sachverständige	Heft 3/2025	€ 2.900,00
Neubauwert der baulichen Anlage	(Neubauwert/m ² * WNFL)	€ 110.590,05
Wertminderung wegen Alters		
Nutzungsdauer	gem Funk Bienert in Jahren	66
Abschreibung/Jahr	100/66	1,515151515
Baujahr		1925
Jahr der letzten Sanierung		1970
Jahr der Bewertung		2026
Nutzungszeitraum nach letzter Sanierung	Jahr der Bewertung - Jahr der letzten Sanierung	56
Restnutzungsdauer in Jahre	Nutzungsdauer gem EstG - Abschreibung	10,0
Abschreibung		85%
Restnutzwert		15%
= Bauwert der baulichen Anlage (1)		€ 16.756,07
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden		
Sofortinvest durch notwendige Investitionen	15%	2.513,41 €
Kellerröhre nicht begehbar wegen Einsturzgefahr	50%	8.378,03 €
Feuchtigkeitssanierungen	15%	2.513,41 €
= Bauwert der baulichen Anlage (2)		€ 3.351,22
+ Bodenwert		€ 13.871,44
= Zwischensumme		€ 17.222,66
= Sachwert		17.222,66 €

7 Verkehrswert zum Stichtag 15.05.2026 der

EZ 3104

€ 18.000,-



1050 Wien, Arbeitergasse 33/Top 1

Tel. 01 595 15 80

Fax: 01 595 11 70

office@immosv.eu

www.immosv.eu

8 Bewertung der EZ 613

8.1 Wohnnutzfläche

	Größe	Bewertung	Größe
Keller	18,00 m ²	15%	2,70 m ²
		100%	0,00 m ²
		100%	0,00 m ²
		75%	0,00 m ²
	14,00 m ²	75%	10,50 m ²
	42,06	50%	21,03
Gesamtfläche	74,06 m ²		
Gesamtfläche Grundstück	490,00 m ²		
Gesamtwohnnutzfläche			34,23 m²

8.2 Berechnung Bodenwert

Bodenwert pro m ²		€ 27,77
Fläche		490,00 m ²
Bodenwert		13.607,62
<i>- Abzüge in %</i>		-
<i>wegen Verbauung</i>	10%	€ 1.360,76
Gesamtwert Boden		€ 12.246,86

8.3 Sachwertverfahren

Neubauwert		
Neubauwert der baulichen Anlage pro m ² lt. Sachverständige	Heft 3/2025	€ 2.900,00
Neubauwert der baulichen Anlage	(Neubauwert/m ² * WNFL)	€ 99.267,00
Wertminderung wegen Alters		
Nutzungsdauer	gem Funk Bienert in Jahren	66
Abschreibung/Jahr	100/66	1,515151515
Baujahr		1925
Jahr der letzten Sanierung		1965
Jahr der Bewertung		2026
Nutzungszeitraum nach letzter Sanierung	Jahr der Bewertung - Jahr der letzten Sanierung	61
Restnutzungsdauer in Jahre	Nutzungsdauer gem EstG - Abschreibung	5,0
Abschreibung		92%
Restnutzwert		8%
= Bauwert der baulichen Anlage (1)		€ 7.520,23
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden		
Sofortinvest durch notwendige Investitionen	30%	2.256,07 €
= Bauwert der baulichen Anlage (2)		€ 5.264,16
+ Bodenwert		€ 12.246,86
= Zwischensumme		€ 17.511,02
= Sachwert		17.511,02 €

9 Verkehrswert zum Stichtag 15.05.2026 der

EZ 613

€ 18.000,-



1050 Wien, Arbeitergasse 33/Top 1

Tel. 01 595 15 80

Fax: 01 595 11 70

office@immosv.eu

www.immosv.eu

**10 Verkehrswert zum Stichtag 15.05.2026 der
EZ 2952, EZ 2104 & der EZ 613 zusammen**

€ 294.000,-



1050 Wien, Arbeitergasse 33/Top 1

Tel. 01 595 15 80

Fax: 01 595 11 70

office@immosv.eu

www.immosv.eu

Definitionen

Wohnnutzfläche	„Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen.“
Residualwert	Der Residualwert ist der Wert der Sache durch Ermittlung des maximalen Bodenwertes durch Anwendung von Vergleichs-, Sach- und Ertragswertberechnungen.
Substanzwert/ Sachwert	„Der Sachwert ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache.“
Ertragswert	„Der Ertragswert ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache.“
Vergleichswert	„Der Vergleichswert ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen.“
Abschreibung	„Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind bei den Gegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, um planmäßige Abschreibungen zu vermindern. Der Plan muss Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die Geschäftsjahre verteilen, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.“

Neubauwert	„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.“
Bodenwert	„Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften.“
Gesamtnutzungsdauer	„Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird durch jenen Zeitraum bestimmt, in dem das Gebäude wirtschaftlich nutzungsfähig ist.“
Rendite	Kennzahl für die Rentabilität, für den Ertrag einer Immobilie, ausgedrückt in Prozent des investierten Kapitals.

11 Anhang

Größe in m ²	Ort	Widmung	Datum KV	Kaufpreis	Anpassung	Preis 2025	Preis €/m ²	
1.388,00	Retzbach	SBL	01.10.2024	33.783,92	2,70	€ 34.696,09	25,00	
750,00	Retzbach	SBL	16.06.2021	12.500,00	17,10	€ 14.637,50	19,52	
1.120,00	Retzbach	SBL	18.08.2021	15.680,00	15,00	€ 18.032,00	16,10	
926,00	Retzbach	SBL	12.08.2022	27.780,00	7,30	€ 29.807,94	32,19	
633,00	Retzbach	SBL	22.09.2021	17.724,00	15,20	€ 20.418,05	32,26	
							25,01	
Immobilienpreispegel der WKO für 2026 Grundstücke für Einfamilienhäuser mäßige Wohnlage, Bezirk Hollabrunn (2025)								36,23
Immobilienpreispegel der WKO für 2026 Grundstücke für Einfamilienhäuser mäßige Wohnlage, Bezirk Horn (2025)								22,07
Ermittelter Wert des Objektes unter Einbeziehung Vergleichswerte und Immobilienpreisspiegel 2026								27,77

Kaufvertrag:

Grundstück
Zieselweg 4
2070 Retzbach

Verkäufer: Karlheinz Moick; Susanne Moick-Schiffer
Käufer: Gemeinde Retzbach

KGNR:	18112	Nutzfläche (m²):	1 388,00
KG-Name:	Mitterretzbach	Loggia:	keine Angabe
EZ:	3009	Balkon:	keine Angabe
GST-Nr:	1259/4	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	5100/2024	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	90	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Hollabrunn	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	1388,00	Keller oder Lager:	keine Angabe
Baufl.(Gebäude) (m²):	keine Angabe	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
		PKW Abstellplatz-Preis(€):	keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²):	keine Angabe	KV-Datum:	01.10.2024
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	Verbüchierungsdatum:	11/2024
B-Blatt-Anteile:	1/1		

Kaufpreis (€):	33 783,92	Kaufpreis/m² (€/m²):	24,34
Finanzierungsbeitrag (€):	keine Angabe		

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandschaftsverhältnis: NEIN
Bauträger: NEIN

Bemerkungen: -

Flächenwidmung

Stand 2023: SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2024: SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

Kaufvertrag:

Grundstück
2070 Retz

Verkäufer:	Elisabeth Liebisch		
Käufer:	Gastrodogs Gastronomieentwicklungs- und Betriebs GmbH - 292845f		
KGNR:	18112	Nutzfläche (m²):	750,00
KG-Name:	Mitterretzbach	Loggia:	keine Angabe
EZ:	128	Balkon:	keine Angabe
GST-Nr:	678/2;679/2;680/2;1213/2	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	3661/2021	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	90	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Hollabrunn	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	750,00	Keller oder Lager:	keine Angabe
Baufl.(Gebäude) (m²):	11,00	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
		PKW Abstellplatz-Preis(€):	keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²):	739,00	KV-Datum:	16.06.2021
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	Verbüchierungsdatum:	7/2021
B-Blatt-Anteile:	1/1		
Kaufpreis (€):	12 500,00	Kaufpreis/m² (€/m²):	16,66
Finanzierungsbeitrag (€):	keine Angabe		

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandschaftsverhältnis: NEIN
Bauträger: NEIN

Bemerkungen: samt Keller

Flächenwidmung

Stand 2020: SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
 Stand 2021: SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
 Stand 2022: SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
 Stand 2023: SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
 Stand 2024: SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

Kaufvertrag:

Grundstück
Zieselweg 11
2070 Retz

Verkäufer: Gemeinde Retzbach
Käufer: Aaron Willensdorfer

KGNR:	18112	Nutzfläche (m²):	1 120,00
KG-Name:	Mitterretzbach	Loggia:	keine Angabe
EZ:	813	Balkon:	keine Angabe
GST-Nr:	1259/11	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	4747/2021	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	90	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Hollabrunn	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	1120,00	Keller oder Lager:	keine Angabe
Baufl.(Gebäude) (m²):	keine Angabe	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
		PKW Abstellplatz-Preis(€):	keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²):	keine Angabe	KV-Datum:	18.08.2021
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	Verbüchierungsdatum:	9/2021
B-Blatt-Anteile:	1/1		

Kaufpreis (€):	15 680,00	Kaufpreis/m² (€/m²):	14,00
Finanzierungsbeitrag (€):	keine Angabe		

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandtschaftsverhältnis: NEIN
Bauträger: NEIN

Bemerkungen: -

Flächenwidmung

Stand 2020:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2021:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2022:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2023:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2024:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

Kaufvertrag:

Grundstück
2074 Unterretzbach

Verkäufer: Dipl.Ing.Dipl.-Ing. Helga Zaussinger
Käufer: Mag.(FH) Markus Ettenauer

KGNR:	18129	Nutzfläche (m²):	926,00
KG-Name:	Unterretzbach	Loggia:	keine Angabe
EZ:	1287	Balkon:	keine Angabe
GST-Nr:	5206	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	4573/2022	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	90	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Hollabrunn	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	3722,00	Keller oder Lager:	keine Angabe
Baufl.(Gebäude) (m²):	keine Angabe	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
		PKW Abstellplatz-Preis(€):	keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²):	keine Angabe		
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	KV-Datum:	12.08.2022
B-Blatt-Anteile:	keine Angabe	Verbücherungsdatum:	9/2022

Kaufpreis (€):	27 780,00	Kaufpreis/m² (€/m²):	30,00
Finanzierungsbeitrag (€):	keine Angabe		

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandschaftsverhältnis: NEIN
Bauträger: NEIN

Bemerkungen: Trennstück 1

Flächenwidmung

Stand 2021:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2022:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2023:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2024:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

Kaufvertrag:

Grundstück

2074 Unterretzbach

Verkäufer:	Franz Glaser; Gerlinde Glaser		
Käufer:	Gemeinde Retzbach		
KGNR:	18129	Nutzfläche (m²):	633,00
KG-Name:	Unterretzbach	Loggia:	keine Angabe
EZ:	109	Balkon:	keine Angabe
GST-Nr:	374	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	5615/2021	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	90	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Hollabrunn	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	633,00	Keller oder Lager:	keine Angabe
Baufl.(Gebäude) (m²):	keine Angabe	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
		PKW Abstellplatz-Preis(€):	keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²):	keine Angabe	KV-Datum:	22.09.2021
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	Verbüchungsdatum:	10/2021
B-Blatt-Anteile:	1/1		
Kaufpreis (€):	17 724,00	Kaufpreis/m² (€/m²):	28,00
Finanzierungsbeitrag (€):	keine Angabe		

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion:	NEIN
Verwandtschaftsverhältnis:	NEIN
Bauträger:	NEIN

Bemerkungen: -

Flächenwidmung

Stand 2020:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2021:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2022:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2023:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung
Stand 2024:	SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung