

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, 30.10.2024

Bezirksgericht Waidhofen an der Thaya

Raiffeisenpromenade 2/1
3830 Waidhofen an der Thaya

7 E 377/24f

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Waidhofen an der Thaya vom 22.07.2024, eingegangen am 25.07.2024 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **VOLKSBANK NIEDERÖSTERREICH AG**
Bahnhofplatz 10
3100 St. Pölten

vertreten durch: Dr. Wolfgang WINIWARTER
Rechtsanwalt
Utzstraße 9
3500 Krems an der Donau

verpflichtete Partei: **Andreas DUNKEL**
Waidhofner Straße 82
3812 Groß Siegharts

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 3812 Groß Siegharts, Waidhofner Straße 82, Parz. Nr. 735/2, EZ 1330, GB 21013 Groß Siegharts, BG Waidhofen an der Thaya, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 26.08.2024 in der Zeit von rd 07.55 Uhr bis 08.35 Uhr im größtenteilsen Beisein von

- Herrn Andreas Dunkel
- Frau Sabine Bartosch und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Groß Siegharts

Erhebungen beim Finanzamt Waidhofen an der Thaya

Erhebungen beim Gemeindeabfallwirtschaftsverband Waidhofen an der Thaya

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 26.08.2024

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:

Altes Wohnhaus und Nebengebäude

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 liegt dieser über 100 Jahre zurück; im Bauakt scheint eine Fenstervergrößerung aus dem Jahre 1935 auf).

Es beziehen sich die Ausführungen auf den Wohnbereich. 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. 2,22 m im Zimmer und ca. 2,19 m im Schlafzimmer

Fundierung:

Streifenfundierung bzw. Steinmauerwerk

Kellergeschoßmauerwerk:

Steinmauerwerk

Erdgeschoßaußenmauerwerk:

Stein- und Ziegelmauerwerk

Mittelmauern:

Stein- und Ziegelmauerwerk

Zwischenwände:

Ziegelwände

Dachgeschoßaußenmauerwerk:

Ziegelmauerwerk

Kaminmauerwerk:

Ziegelmauerwerk mit Rohraufsatz

Decke über Teilunterkellerung:

Ziegelgewölbe

Decke über Erdgeschoß:

Holzdecke und teilweise keine eigene Decke (Verkleidung der Dachschräge)

Dachform:

Satteldach (abgewinkelt) und teilweise Pultdach

Dacheindeckung:

Plattendeckung und teilweise Stehfalzdeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:

Verzinkte Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke sowie der Dachschräge:

Wurde nicht 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 Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden genauen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- bzw. Schrägflächen

W: Wandflächen

B: Bodenflächen

Teilunterkellerung:

Kellerraum:

D: Ziegelgewölbe

W: Steinmauerwerk und teilweise Patschokkierung

B: Erde und Melan

Eine steile Stiege führt in das Erdgeschoß.

Erdgeschoß:

Veranda:

D: Kassettendecke

W: Anstrich

B: Melan

Der Stromzählerkasten ist angeordnet. Eine steile Stiege führt in die Teilunterkellerung. Die Eingangstüre ist versetzt. Über eine weitere steile Stiege gelangt man in den Dachboden.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich und Sichtschalung sowie Fliesen

B: Melan

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Der Etagenheizofen ist angeordnet.

Schlafzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Ein Boiler ist installiert.

Bad/WC:

D: Sichtschalung

W: größtenteils Fliesen

B: Fliesen

Eine Brause und ein WC sind vorhanden.

Fenster:

Kunststofffenster samt zweifacher Isolierverglasung

Hauseingangstüre:

Kunststofffüllungstür samt Glaslichte

Türen:

Füllungstüren in Holzstöcken

Falttüre

Offener Durchgang

Stiege vom Erdgeschoß in die Teilunterkellerung:
Steile Massivstiege

Stiege vom Erdgeschoß in den Dachboden:
Steile Holzstiege

Fassadenausbildung:
Verputz
Plattenverkleidung

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

An der Südwestseite: Sockel und Holzzaun

An der Nordwestseite: Sockel und Säulen (die Holzbeplankung soll vom Anrainer montiert worden sein)

An der Nordostseite: Stahlorkonstruktion mit teilweisen Holzbeplankungen

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Beton und Waschbetonplatten sind vorhanden. Die übrige Freifläche verfügt über einen Rasen, Sträucher sind gegeben. Ein kleines Biotop wurde vorgefunden.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz
Brunnen

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Mischwasserkanal bzw. münden die Niederschlagswässer teilweise unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Ein Anschluss an das Leitungsnetz soll nicht bestehen

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Erfolgt von der Etagenheizung für feste Brennstoffe (Windhager KSN), welche in der Küche angeordnet ist, über Radiatoren. Ein Warmwasserboiler ist im Schlafzimmer vorhanden.

Sonstiges:

Im nördlichen Teil der Liegenschaft befindet sich das Nebengebäude. Dieses verfügt über massive Außenmauern bzw. teilweise eine Holzverkleidung. Mit einer Betondachsteindeckung ist das Satteldach versehen. Nur im Abstellraum, welcher einen Betonboden besitzt, ist eine Zwischendecke angeordnet. Die Wasserpumpe sowie der Zähler sind laut Angabe installiert. Im anschließenden Schuppen besteht der Erdboden; bis zum Dach ist die Einsicht gewährleistet.

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 zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche Ausführungen und nicht gegebene Fertigstellungen 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 zeigen sich an den Fassaden, den Befestigungen, der Einfriedung, den Holzteilen, den Metallteilen, dem Kaminkopf, etc..

Teilweise laufen die Niederschlagswässer direkt neben der Bausubstanz frei aus.

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Verfärbungen, Abnutzungserscheinungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, offene Fugen und Risse, Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmelbildungen, Korrosionseinwirkungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Unterschiedliche Bodenniveaus sind gegeben.

Als äußerst eingeschränkt sind die Raumhöhen zu bezeichnen.

Schädlingsbefall tritt an Holzteilen zutage; offene Verbindungen wurden vorgefunden.

Es ist nicht bekannt, ob unterhalb der Dachschrägenverkleidung Brandschutzmaßnahmen getätigt wurden. Zum Dachbodenaufgang hin erfolgten ebenso keine Beplankungen, etc..

Ob jeweils eigene Feuermauern bestehen wurde nicht im Detail geprüft (laut Grundriss existiert vermutlich – zumindest teilweise – eine gemeinsame Mauer; im Dachboden ist vermutlich keine eigene Abmauerung gegeben).

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung, die Bauweise, etc. sind nicht komplett den heutigen Bedürfnissen entsprechend. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht gänzlich 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 Lage der Immobilie, 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 erforderlich 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. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Versorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Gemäß augenscheinlicher Wahrnehmung bestehen jedoch fallweise Problemstellen bzw. ist auf nicht bekannte Aufbauten einzugehen. Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden. 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 im Detail angeführt werden. 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. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorgelegen haben.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen Rückstände. Ebenso ist auf das Kontoblatt vom Abfallwirtschaftsverband einzugehen. 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. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. BEWERTUNG:

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, Kellerraum, etc. enthalten.

277 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit € 14,-- i.M. per m² rd € 3.900,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Stadtgemeinde Groß Siegharts, € 450,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{277 \text{ m}^2} = 16,6433 \text{ m} \times € 450,-- \times 1,0$ rd € 7.500,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß sowie Annahmen):

Wohnhaus

Erdgeschoß:

8,65 x 9,15 m i.M. – 4,40 x 1,30 m i.M. = rd 73 m²

73 m² verbaute Fläche a € 2.500,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 182.500,--

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

- rd € 20.000,--

Gekürzter Herstellungswert

€ 162.500,--

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

Die am 19.10.2024 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, Unterschutzstellungen, 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, 30.10.2024

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

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszüge samt Orthofoto- bzw. Höhenüberlagerung

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Verordnung

Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Grundrisse samt skizzenhafter Ergänzungen

Einheitswertbescheid

Hinweise betreffend der Datenbankabfrage von etwaigen Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

211 007 E 377/24 f



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 21013 Großsiegharts EINLAGEZAHL 1330
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

Letzte TZ 680/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
735/2	GST-Fläche	277	
	Bauf.(10)	112	
	Gärten(10)	165	Waidhofner Straße 82

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Andreas Dunkel

GEB: 1972-02-13 ADR: Waidhofner Str. 82, Großsiegharts 3812

a 2744/2004 Kaufvertrag 2004-07-02 Eigentumsrecht

b 4140/2005 Übergabsvertrag 2005-11-18 Eigentumsrecht

c 4140/2005 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

- 18 a 2744/2004 Pfandurkunde 2004-07-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 39.000,--
für Volksbank Oberes Waldviertel registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 19 a 4141/2005 Pfandurkunde 2005-11-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 21.500,--
für Volksbank Oberes Waldviertel registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 4391/2005 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 569 GB 24020 Göpfritz an der Wild (BG Zwettl)
- 20 a 2278/2009 Urkunde 2009-06-16
PFANDRECHT vollstr EUR 1.372,03
Kosten EUR 94,-- für
Stadtgemeinde Groß-Siegharts (7E 1006/09h)
- 21 a 2671/2009 Pfandurkunde 2009-05-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Volksbank Oberes Waldviertel registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 50674x)
- b 2797/2009 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 569 GB 24020 Göpfritz an der Wild (BG Zwettl)
- 23 a 20477/2012 Urkunde 2005-04-18
PFANDRECHT vollstr EUR 2.542,37
Kosten EUR 214,-- für Republik Österreich vertreten durch
Einbringungstelle (D 11947/12 - 7E 999/12h)
- 24 a 680/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstrEUR 66.789,56 samt 3,125 % Z p.s.

aus EUR 66.789,56 seit 2024-01-01 und 4,9 % Z p.a. aus EUR
66.789,56 seit 2024-01-01, Kosten EUR 2.789,60 und EUR
1.561,11 (darin enthalten EUR 205,60 Ust und EUR 327,50
Barauslagen) für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
(7E 377/24f)

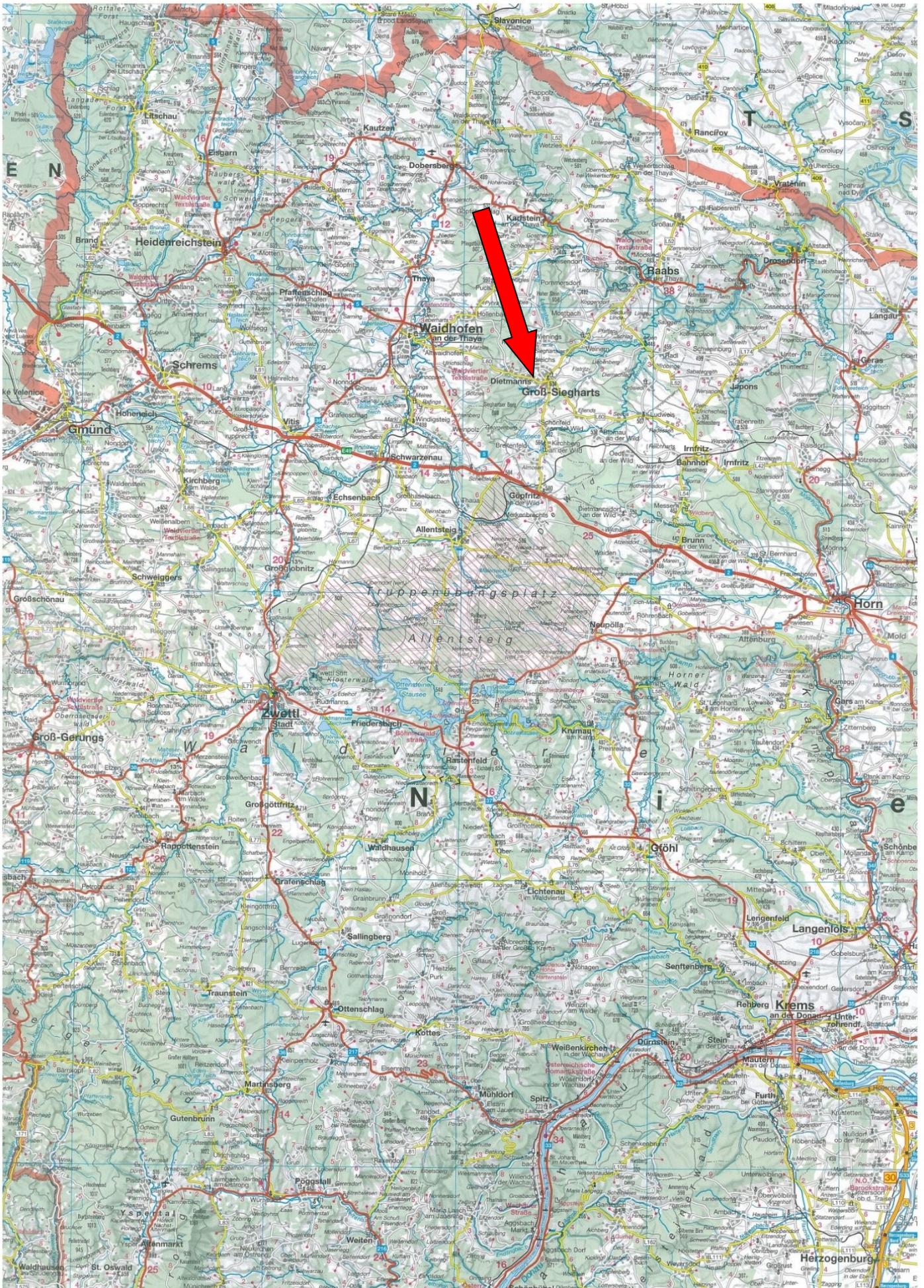
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

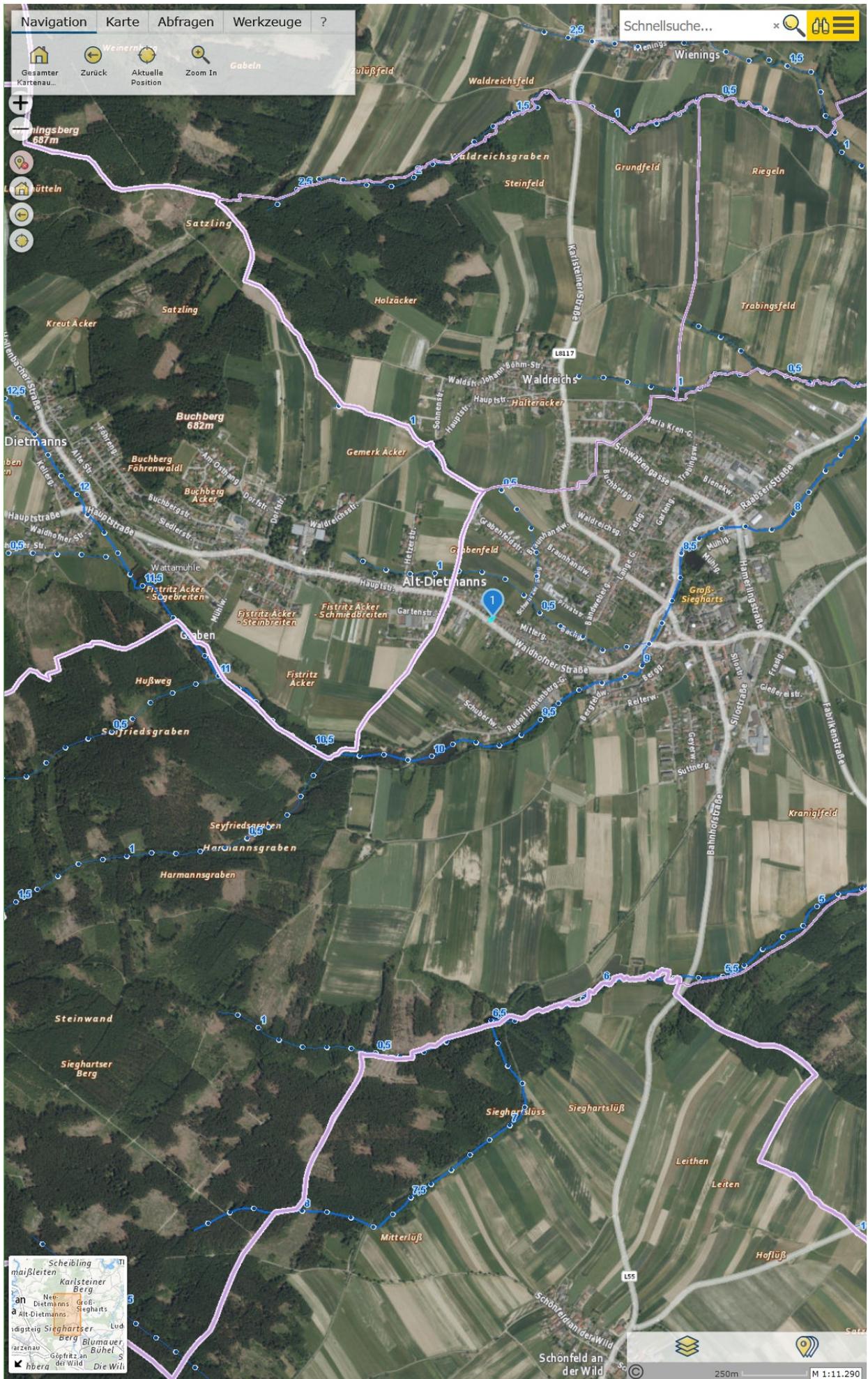
***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

23.07.2024 10:26:07



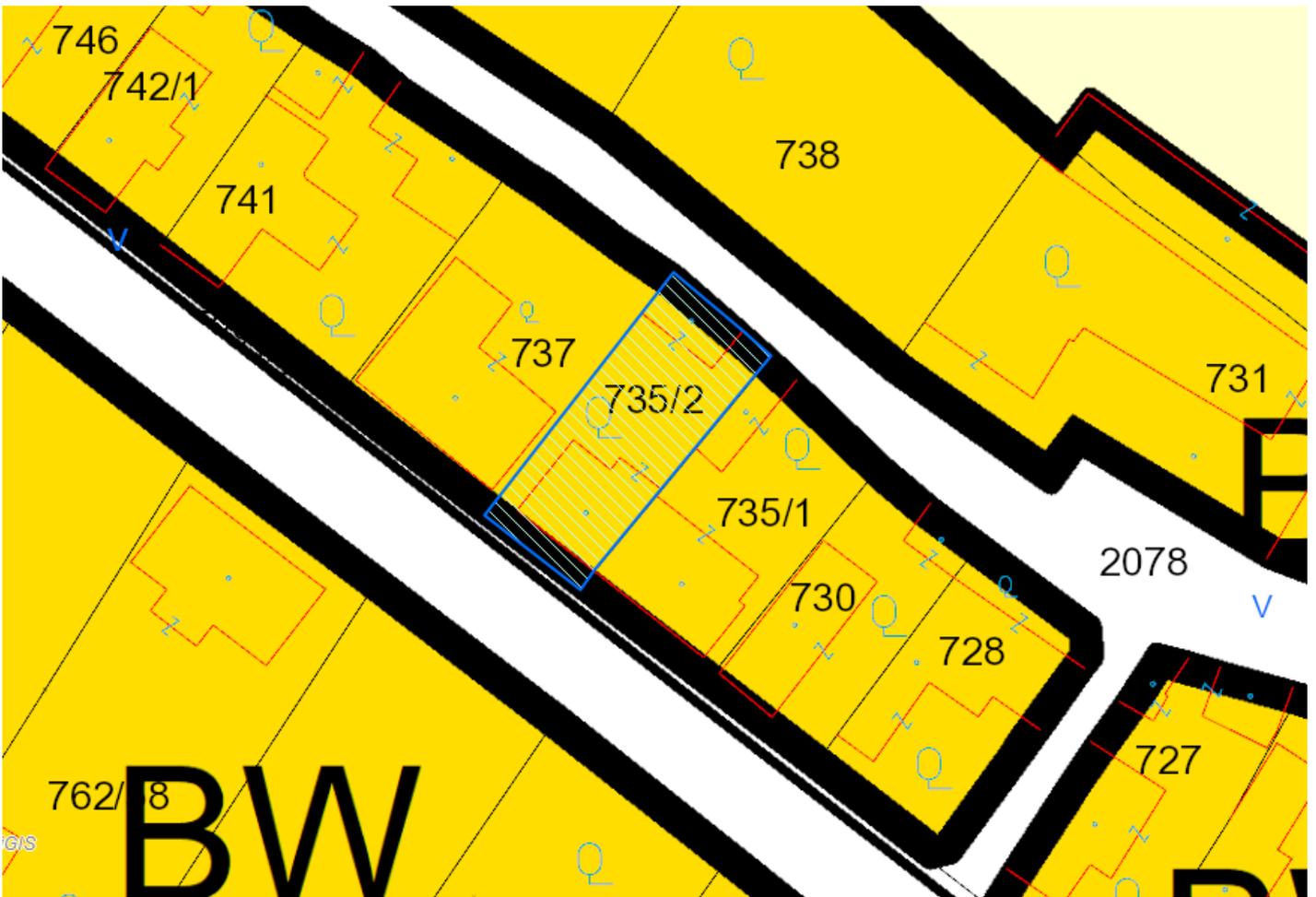
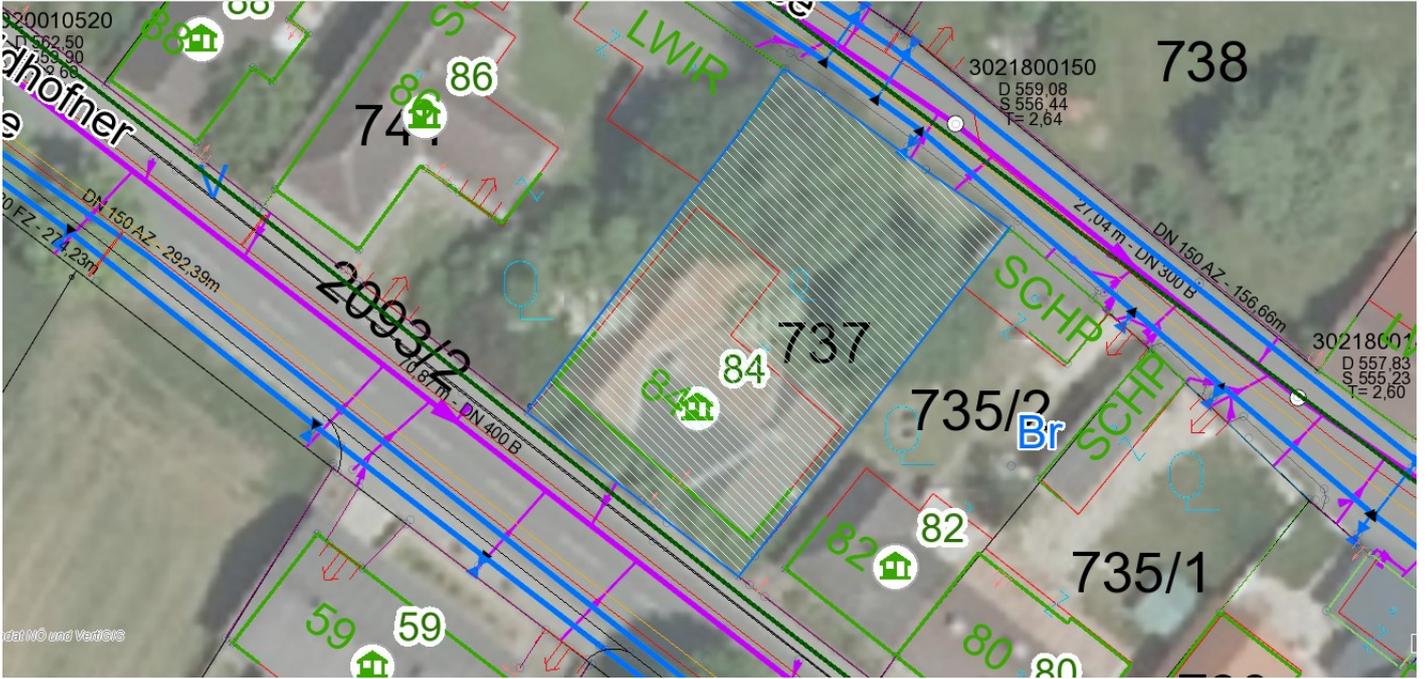






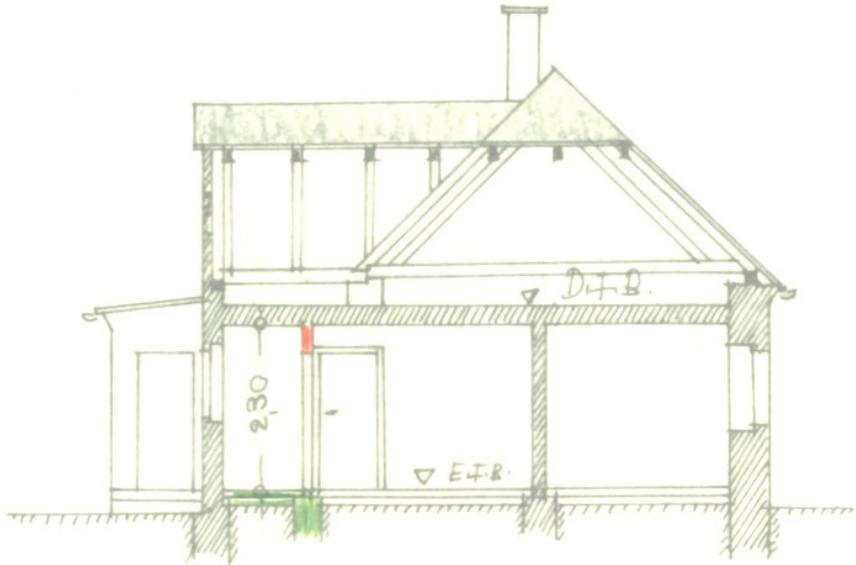
The screenshot displays a GIS application interface. At the top, there is a navigation bar with tabs for 'Navigation', 'Karte', 'Abfragen', and 'Werkzeuge'. A search bar labeled 'Schnellsuche...' is on the right. The main area is an aerial map with yellow property boundaries and red markers numbered 1 to 5. Street names like 'Mittergasse 38', 'Waidhofer Straße 88', and 'Waidhofer Straße 59' are visible. A 'Werkzeuge' (Tools) panel is open on the right, showing options for 'Koordinaten / Höhe' and a table of data for the five markers.

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1713704,59	6239413,84	560,20m Gelände 560,20m Oberfläche
2	1713734,75	6239390,1	559,20m Gelände 559,20m Oberfläche
3	1713736,84	6239430,26	558,60m Gelände 558,60m Oberfläche
4	1713760,27	6239436,83	558,20m Gelände 558,20m Oberfläche
5	1713726,83	6239463,25	559,40m Gelände 559,50m Oberfläche





Querschnitt AB



Plan zum Einbau eines Klosettes
und Errichtung einer Senkgrube im
eig. Hofraum für Herrn Hans Stieck
im Groß-Siegharts, Waidhofnerstraße 78.

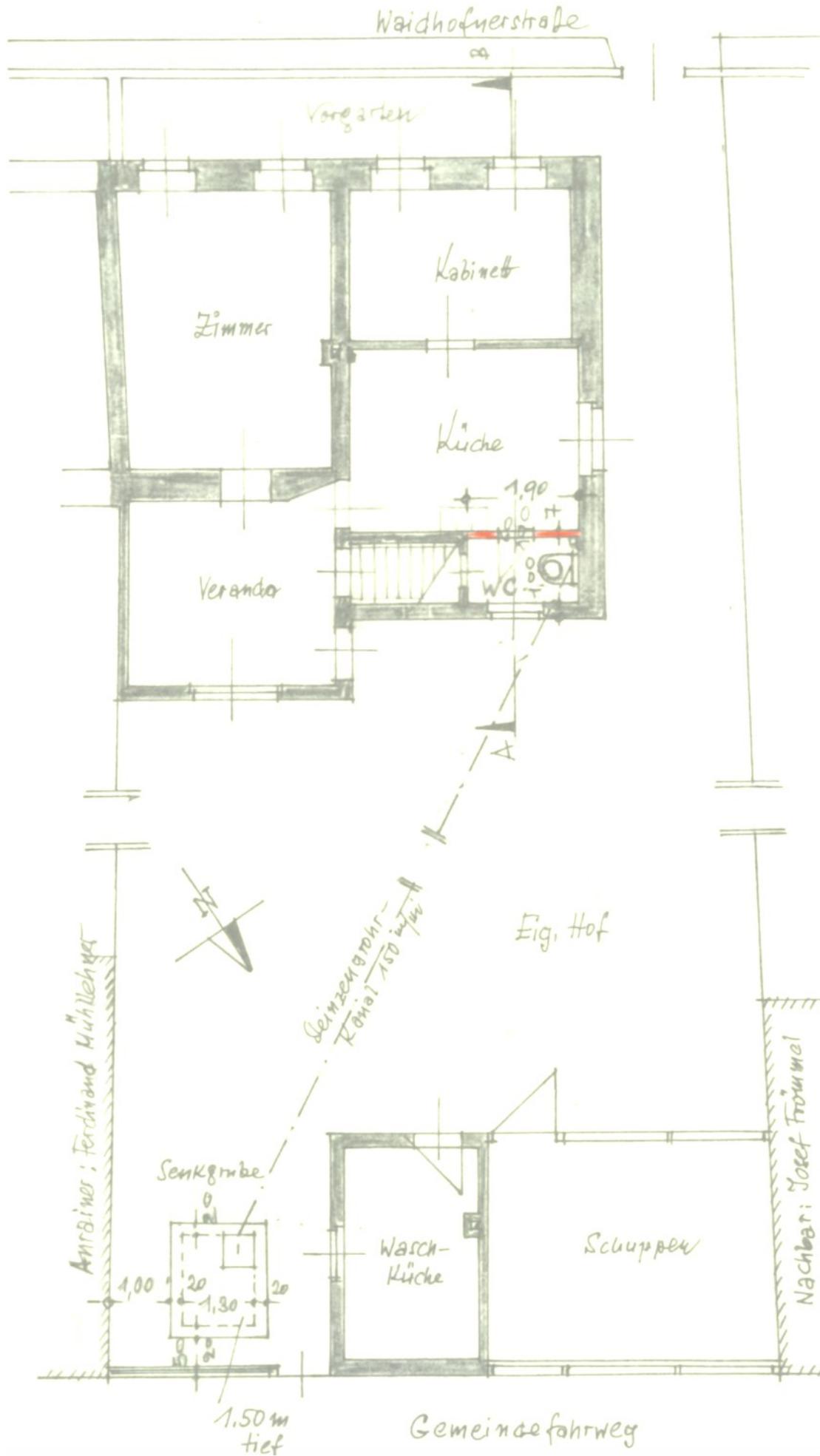
Baumerber:

Planverfasser u. Bauführer:

Stieck Johann



Jahr u. Pl. Nr.	Maßstab =	Techn. Pl. Nr.
42/1966	1:100	3487
Ort u. Datum:	Gr. Siegharts, 16.5.	
Gez.:	Gepr.:	



BAUAKT

Frau Susanna Nardai
Waidhofnerstr. 82
3812 Gr. Siegharts
Tel.: 02847 / 2719

**PLANSKIZZE
WOHNHAUS**

MASSTAB: 1:50
DATUM: 26. 1. 1998

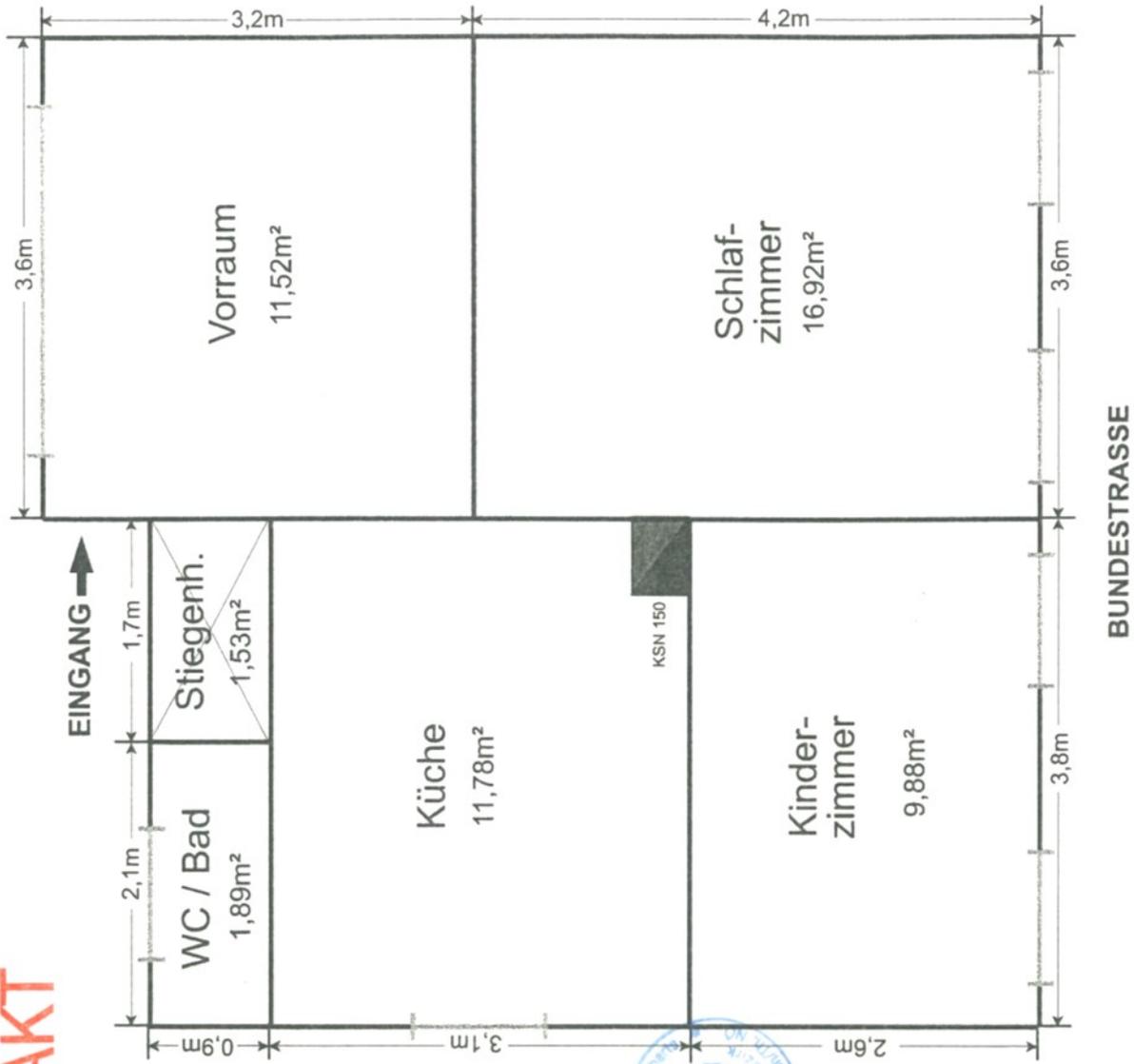
Das Vorhaben gemäß § 15
NO Bauordnung 1988 wird
nicht untersert.
Datum: 29. Jan. 1998
Der Bürgermeister: *[Signature]*



PLANVERFASSER:



Hermann Decker
Gas-Wasser-Heizung
SOJANWÄRMEN
[Signature]



Stadtgemeinde Groß-Siegharts
Schloßplatz 1, 3812 Groß-Siegharts

Homepage: www.siegharts.at UID-Nr.: ATU 16215708
E-Mail: stadtiamt@gde.siegharts.at
Telefon: 02847/2371-0
Fax: 02847/2371-28



UID: ATU 16215708

Kontoblatt Kunde

Person: **108, Dunkel Andreas, Waidhofner Straße 82, Tür 1, 3812 Groß-Siegharts** Jahr: **2024**

Abgabensummen

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
10 WASSERBEZUGSGEBUEHR	75,80	6,11	5,55	0,56				81,91	74,45	7,46
60 GRUNDSTEUER B	23,20	5,80	5,80					29,00	29,00	
97 Exekutionskosten	107,50							107,50	107,50	
98 Mahngebühr	21,00	9,00	9,00					30,00	30,00	
99 Säumniszuschlag	5,10							5,10	5,10	
120 BEREITSTELLUNGSGEB.	472,13	132,00	120,00	12,00				604,13	549,21	54,92
700 KANALBENÜTZUNG	1.805,54	452,64	411,48	41,16				2.258,18	2.052,84	205,34
Summe	2.510,27	605,55	551,83	53,72				3.115,82	2.848,10	267,72

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 2 / 8

Homepage: <http://www.abfallverband.at/waidhofen/>
 E-Mail: office@gvawt.at
 Telefon: 02842/51223
 Fax: 02842/51223-15

ABFALLwirtschaftsverband Waidhofen/Thaya
 Hauptplatz 9, 3830 Waidhofen/Thaya



UID: ATU16289503

Kontoblatt Kunde

Person: **13085, Dunkel Andreas, Waidhofner Straße 82, 3812 Groß-Siegharts** Jahr: **2024**
 Objekt: **1, Waidhofner Straße 82, 3812 Groß-Siegharts**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
4	1/	1/1	RW/1253	02.09.2024	16.09.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	175,18		175,18	15,93	10,00 %
4	1/	2/1	RW/1253	02.09.2024	16.09.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Halbjahr 2024	6,51		6,51	0,59	10,00 %
4	1/	3/1	RW/1253	02.09.2024	16.09.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
4	1/	12/1	RW/1253	02.09.2024	16.09.2024	Zweckzuschuss 2024	-39,65		-39,65		
						Summe Beleg RW/1253	149,54		149,54		
Gesamt							Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen							149,54		149,54	149,54	
Konto							338,73	674,92	149,54	149,54	
							485,73				

Kopie

Finanzamt Waldviertel
Niederleuthnerstr. 12
3830 Waidhofen an der Thaya
EW-AZ 32/010-2-0059/3

8. März 2006
DVR 0009237
Tel.: (02842) 52521-0

An 32/04
Dunkel Andreas

ab 1. Jänner 2006

Waidhofnerstraße 82
3812 Groß Siegharts

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
3812 Waidhofner Strasse 82
Gemeinde Groß-Siegharts
Katastralgemeinde 21013 Großsiegharts
Einlagezahl 1330 Grundstücksnummer 735/2

**FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2006
Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)**

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)

Name	Anteil vom	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
	(in Euro)	(1.816,82)	(2.398,20)		
Dunkel Andreas		1.816,82	2.398,20		1/1
					1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Fortschreibung war wegen Übergabe erforderlich.

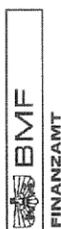
Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Waldviertel das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 32/010-2-0059/3, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 vom 8.3.2006) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

www.bmf.gv.at



Finanzamt Waldviertel
Niederleuthnerstr. 12
3830 Waidhofen an der Thaya
EW-AZ 32/010-2-0059/3

8. März 2006
DVR 0009237
Tel.: (02842) 52521-0

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 2.398,20 Euro (das sind unverändert 33.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 1.816,82 Euro (das sind unverändert 25.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 1,16 Euro. (Das sind unverändert 16 ATS.)

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Abkürzungen

<i>AbgÄG 1982</i>	<i>Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982</i>
<i>ATS</i>	<i>Österreichische Schilling</i>
<i>BAO</i>	<i>Bundesabgabenordnung</i>
<i>BewG</i>	<i>Bewertungsgesetz 1955</i>
<i>BGBI.</i>	<i>Bundesgesetzblatt</i>
<i>EW</i>	<i>Einheitswert</i>
<i>bes. EW</i>	<i>besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG</i>
<i>EW-AZ</i>	<i>Einheitswert-Aktenzeichen</i>
<i>GrStG</i>	<i>Grundsteuergesetz 1955</i>

Erläuterungen

Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Auszug aus der Homepage des Umweltbundesamtes hinsichtlich etwaiger Kontaminationen des Bodens:

Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Waidhofen an der Thaya
Gemeinde	Groß-Siegharts 32207
Katastralgemeinde *	Großsiegharts 21013
Grundstücksnummer *	735/2

* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

Ergebnis

Information: Das Grundstück 735/2 in Großsiegharts (21013) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

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