

Baumeister  
**Dipl. Ing. Heinrich Lester**  
Allgem. Gerichtlich beeideter u. zertifizierter  
Sachverständiger  
2130 Mistelbach, Winzerschulgasse 59  
Zertifiziert für: 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)  
94.65 Baugründe

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Wohnhauses auf der Liegenschaft in 2020 Schönggrabern,  
Neugasse 14, GStNr. 2246, EZ 757.

GZ: 045/2026

### **1. Allgemeines**

#### **1.1. Auftrag:**

Auftraggeber des Gutachtens:

BG Hollabrunn

Winiwarter Straße 2  
2020 Hollabrunn

Zweck der Bewertung:

Verkehrswertbestimmung für die  
Exekutionssache Gernot u. Bettina Gerstenbauer  
8 E 21/25 f des BG Hollabrunn

#### **1.2. Befundaufnahme:**

Lokalaugenschein:

fand am 06. Juli 2026 von 16.00 bis 16.20 Uhr statt.

anwesend:

Hr. Gernot Gerstenbauer  
der Sachverständige

#### **1.3. Bewertungsstichtag:**

Stichtag zur Bewertung ist der 06.07.2026 (Tag der Befundaufnahme).

#### **1.4. Grundlagen:**

Unterlagen:

Fotos des Gebäudes  
Einreichplan des Wohnhauses  
Einsichtnahme im Grundbuch  
Örtliche Besichtigung

#### **1.5. Befugnis des SVs:**

Gerichtliche Eintragung in den Fachgebieten:

94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)

94.65 Baugründe

## 2. Befund:

### 2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. Grundbuchsauszug,  
Grundbuch 09040 Schöngrabern,  
BG-Hollabrunn

EZ 757

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|-------------|
| 2446   | G GST-Fläche   | 864    |             |
|        | Bauf. (10)     | 161    |             |
|        | Gärten (10)    | 703    | Neugasse 14 |

2.2. Rechte und Lasten: Veräußerungsverbot für das Land NÖ

### 2.3. Lage und Infrastruktur:

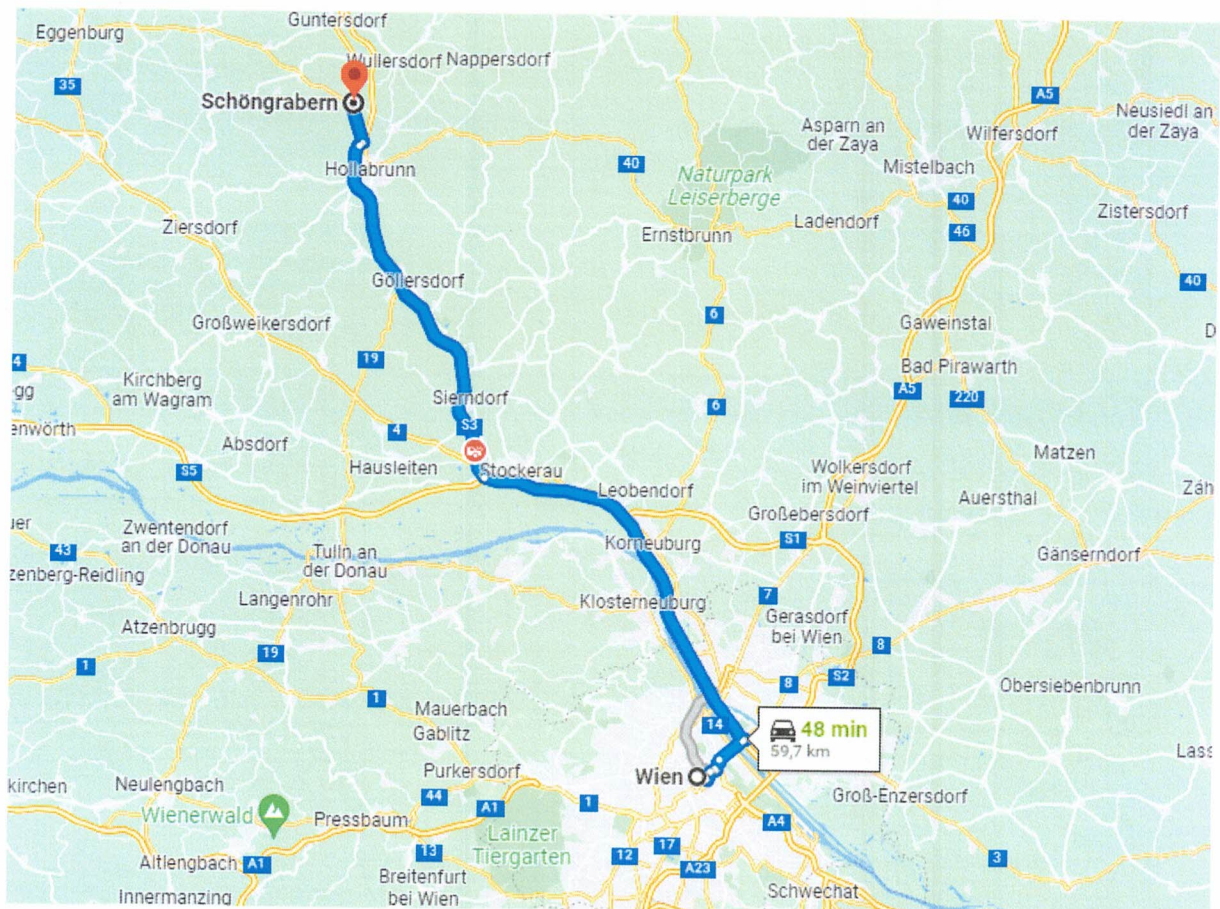
Die Liegenschaft liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schöngrabern.

Die neue Schnellstraße S3 ist etwa 2 km entfernt, welche von Hollabrunn zur Grenze nach Tschechien in Kleinhaugsdorf führt.



Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Bundesstraße B303 und die Schnellstraße S3 nach Hollabrunn gegeben.

Schöngrabern liegt im Westen des Weinviertels, ca. 5km nördlich von der Stadt Hollabrunn. Die Ortschaft ist durch die landwirtschaftliche Nutzung der Gegend geprägt.



Direkt in der Ortschaft gibt es eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf. Als öffentliches Verkehrsmittel steht eine Busverbindung im Ort zur Verfügung.

#### 2.4. Maße und Form, Topografie:

Die Grundstücksparzelle ist von vieleckiger Form und das Gelände ist nahezu eben. Im Norden grenzt direkt der Schöngrabnerbach an.

#### 2.5. Anschlüsse:

Das Gebäude ist an alle kommunalen Versorgungsleitungen angeschlossen.

#### 2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Wohnhauses ist als Bauland Wohngebiet gewidmet.

#### 2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Das gegenständliche Wohnhaus wurde im Jahr 1993 errichtet. Es dient der Familie Gerstenbauer als Wohnhaus.

Der Erhaltungszustand des Wohnhauses ist als gut zu bezeichnen, teilweise sind starke Abnützungen der Oberflächen erkennbar. Der Baubehörde liegt ein Bauplan für das Wohnhaus vor.

## BAUBESCHREIBUNG

### WOHNHAUS

|                |                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:    | Betonstreifenfundamente                                               |
| Mauerwerk:     | Ziegelmauerwerk                                                       |
| Zwischenwände: | Ziegelmauerwerk, Stärke 10 cm                                         |
| Decke:         | massiv                                                                |
| Fenster:       | Holzverbundfenster mit Rollläden                                      |
| Türen:         | Eingangstüre: aus Holz<br>innen: Holzumfassungszargen, Holztürblätter |
| Fassade:       | grober und feiner Zementverputz                                       |
| Innenputz:     | Kalkgipsputz                                                          |
| Fußböden:      | Fliesenboden, Holzboden und Melanboden                                |
| Dachstuhl:     | Walmdachstuhl aus Holz                                                |
| Dachdeckung:   | Ziegeldeckung                                                         |
| Kamin:         | gemauerter Kamin                                                      |
| Heizung:       | Zentralheizung mit Gastherme                                          |
| Kanal:         | Anschluss ans Ortsnetz                                                |

### BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASSE:

lt. dem Plan:

### **WOHNHAUS**

#### **KG**

Kellerräume, Heizraum, Gang und Vorraum

Nutzraumfläche: 94,55 m<sup>2</sup>

#### **EG**

Wohnzimmer, Esszimmer, Vorraum, Küche, Speis, Abstellraum, Garderobe, WC

Nutzraumfläche: 76,96 m<sup>2</sup>

Garage 19,92 m<sup>2</sup>

## OG

mehrere Schlafzimmer, Vorraum, Bad, WC

Nutzraumfläche: 67,68 m<sup>2</sup>

### 2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

Es wurden bei der Begehung des Wohnhauses keine nennenswerten Mängel festgestellt. Der festgestellte Feuchtigkeitsschaden im Keller ist bereits ausgetrocknet.

### 2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Das Wohnhaus ist nicht vermietet.

### 2.10. Kontaminierung:

Seit 1. Jänner 2025 gibt es keinen Verdachtsflächenkataster oder einen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mehr. Es werden nur mehr Ablagerungen, Altstandorte und Altlasten im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ veröffentlicht. Die zu bewertende Liegenschaft ist in diesem System nicht ausgewiesen.



### 3. Gutachten

#### VERKEHRSWERTBERECHNUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 mit dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) 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.

Die Anwendung beider Verfahren (Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Die Wertminderung für Alter durch Abnutzung erfolgt linear. Die Richtpreise für den Bau von Gaststätten wurden der Baukostentabelle der Empfehlungen für Herstellungskosten (veröffentlicht im Heft 3/2025 der „Sachverständige“) entnommen.

| <b>Stadt-Land-Gefälle</b>                                                                                                                                                                 |                         |              |                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------------|--|
| ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität |                         |              |                               |  |
|                                                                                                                                                                                           | <b>Stadt</b><br>gehoben |              | <b>Land</b><br>gebietsbezogen |  |
| <b>Wien</b>                                                                                                                                                                               | <b>4.000 €</b>          |              | <b>0 %</b>                    |  |
| <b>Niederösterr.</b>                                                                                                                                                                      | <b>3.600 €</b>          | ← anpassen → | Ø -20 % (-/+)                 |  |
| <b>Burgenland</b>                                                                                                                                                                         | <b>3.200 €</b>          | ← anpassen → | Ø -25 % (-/+)                 |  |
| <b>Oberösterr.</b>                                                                                                                                                                        | <b>3.400 €</b>          | ← anpassen → | Ø -15 % (-/+)                 |  |
| <b>Salzburg</b>                                                                                                                                                                           | <b>3.900 €</b>          | ← anpassen → | Ø -10 % (-/+)                 |  |
| <b>Steiermark</b>                                                                                                                                                                         | <b>3.200 €</b>          | ← anpassen → | Ø -15 % (-/+)                 |  |
| <b>Kärnten</b>                                                                                                                                                                            | <b>3.100 €</b>          | ← anpassen → | Ø -20 % (-/+)                 |  |
| <b>Tirol</b>                                                                                                                                                                              | <b>4.000 €</b>          | ← anpassen → | Ø 0 % (-/+)                   |  |
| <b>Vorarlberg</b>                                                                                                                                                                         | <b>4.100 €</b>          | ← anpassen → | Ø +5 % (-/+)                  |  |

| Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025                                                                           |             |                       |                       |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|------|
| Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung |             |                       |                       |      |
| Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich |             |                       |                       |      |
| Ausstattungsqualität                                                                                                             | 1<br>normal | 2<br>gehoben          | 3<br>hochwertig       |      |
| Wien                                                                                                                             | (-) 3.300 € | interpolieren 4.000 € | interpolieren 5.300 € | (++) |
| Niederösterreich                                                                                                                 | (-) 2.900 € | interpolieren 3.600 € | interpolieren 4.300 € | (++) |
| Burgenland                                                                                                                       | (-) 2.600 € | interpolieren 3.200 € | interpolieren 3.700 € | (++) |
| Oberösterreich                                                                                                                   | (-) 2.700 € | interpolieren 3.400 € | interpolieren 3.900 € | (++) |
| Salzburg                                                                                                                         | (-) 3.000 € | interpolieren 3.900 € | interpolieren 4.500 € | (++) |
| Steiermark                                                                                                                       | (-) 2.700 € | interpolieren 3.200 € | interpolieren 3.700 € | (++) |
| Kärnten                                                                                                                          | (-) 2.700 € | interpolieren 3.100 € | interpolieren 3.700 € | (++) |
| Tirol                                                                                                                            | (-) 3.600 € | interpolieren 4.000 € | interpolieren 4.500 € | (++) |
| Vorarlberg                                                                                                                       | (-) 3.800 € | interpolieren 4.100 € | interpolieren 5.000 € | (++) |
| Österreich (Medianwert)                                                                                                          | 2.900 €     | 3.600 €               | 4.300 €               |      |

**In diesen Herstellungskosten sind enthalten:**

- \* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) aus Erhebung
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: in der Regel
- \* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2 % – 10 %
- \* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) ca. 7 % – 20 %
- \* Umsatzsteuer 20 %

**In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:**

- \* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5 % – 15 %
- \* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- \* Erschwernisse nach Bedarf
- \* Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- \* Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- \* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- \* Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

**Ergänzende Angaben:**

- \* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30 %
- \* Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10 %
- \* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %
- \* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20 % bis 50 %

Das Haus ist in die Kategorie „normal“ einzustufen.

Die Errichtungskosten sind:

2900,- -20% (Stadt/Landgefälle) = 2.320,- €/m²

Da die Liegenschaften am Markt nur für Wohnzwecke und für den Gebrauch des eigenen Bedarfes gehandelt werden können, wird das Sachwertverfahren zur Bewertung angewandt.

Für die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird laut Literatur (Kranewitter) 70 Jahre für Wohnhäuser angesetzt.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Österreichs 28.923,79 €. Bei der Gemeinde Guntersdorf und dem Abfallverband Hollabrunn bestehen offene, dingliche Gebührenaußenstände von 4.865,70 €.

## BERECHNUNG DES BODENWERTES

Laut dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die Aufschließung errechnet sich aus der Quadratwurzel der Fläche mal dem Hebesatz von 600,-- €.

Aufschließungskosten berechnen sich:

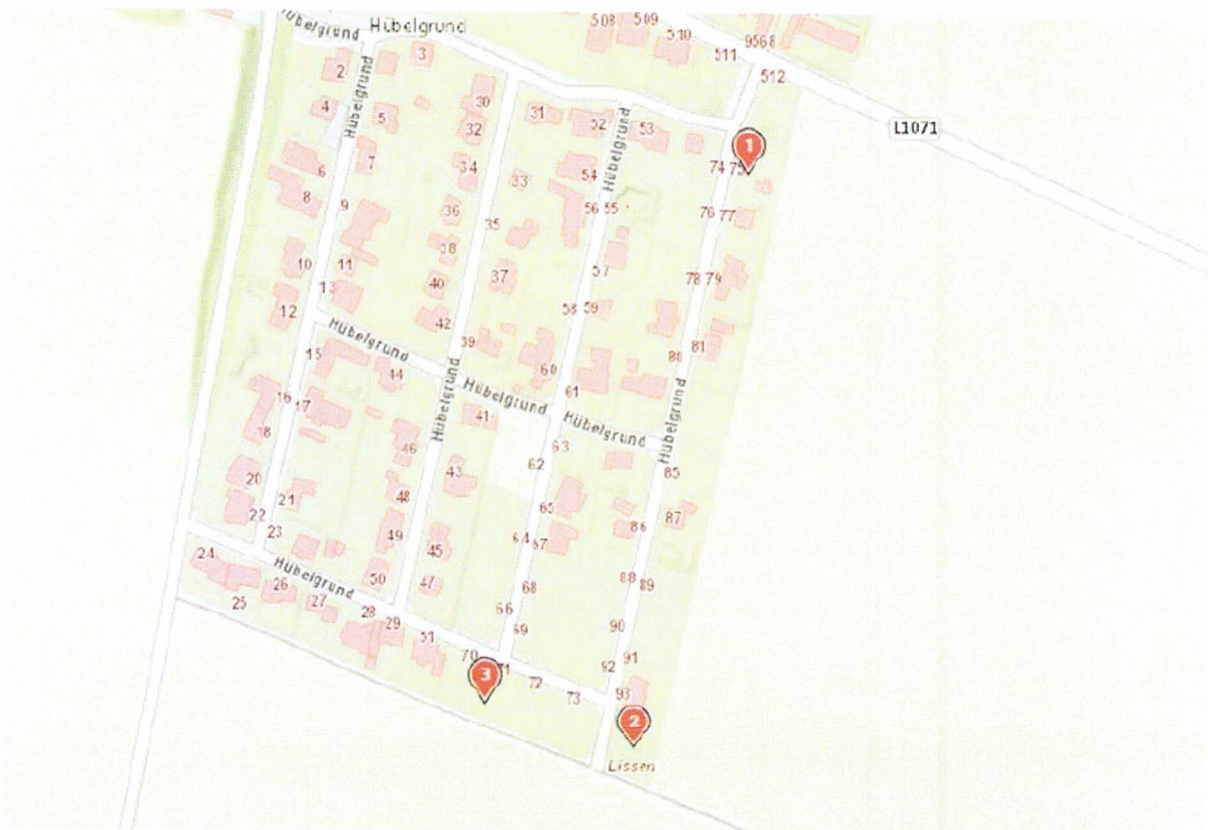
EZ 757

$$\sqrt{864\text{m}^2} * 600,00 \text{ €} * 1,25 = 22.045,41 \text{ €}$$

### Vergleichsgrundstücke:

Aus diesem Grund wurde vom SV eine Recherche im Grundbuch für Schöngrabern geführt, um den Bodenwert im Vergleichswege zu ermitteln.

Es wurden folgende Vergleichspreise von Kaufvorgängen im Grundbuch Schöngrabern in zeitlicher Nähe gefunden:



| Nr | Kategorie                                                                                 | TZ/Jahr   | Datum KV   | Grundstücksfl. | Preis/m <sup>2</sup><br>Kaufvertrag | Preis korr./m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1  |  Bauland | 876/2024  | 08.02.2024 | 608,00         | 26,00 €                             | 26,00 €                    |
| 2  |  Bauland | 3104/2026 | 17.06.2026 | 770,00         | 32,00 €                             | 32,00 €                    |
| 3  |  Bauland | 152/2025  | 19.06.2024 | 590,00         | 16,00 €                             | 16,00 €                    |

### Abschließende Beurteilung:

Die zu beurteilende Parzelle ist von der Widmung, Aufschließung, Größe, Lage und Beschaffenheit gleich zu beurteilen mit der Fläche, welche in Schöngrabern mit 32,- €/m<sup>2</sup> ohne Aufschließung veräußert werden.

### Allgemeine Daten

|                                |                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftraggeber</b>            | BG Hollabrunn<br>Winiwarerstraße 2<br>AT 2020 Hollabrunn                                                                                |
| <b>Liegenschaft</b>            | Einfamilienhaus<br>Neugasse 14<br>AT 2020 Schöngrabern<br>Einlagezahl 757, Grundbuch Schöngrabern (09049),<br>Bezirksgericht Hollabrunn |
| <b>Stichtag</b>                | 06.07.2026                                                                                                                              |
| <b>Sachbearbeiter</b>          | Lester                                                                                                                                  |
| <b>Eigentümer mit Anteilen</b> | Gernot Gerstenbauer, B.LNR 1, 1 / 2<br>Bettina Gerstenbauer, B.LNR 2, 1 / 2                                                             |

### Sachwert

### Bodenwert

Grundstück Nr. 2446, Neugasse 14  
Bauland, Wohngebiet, bebaut

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| 864,00 m <sup>2</sup> Grundfläche à 32,00 | 27.648,00        |
| 79,74 % Aufwertung (1)                    | 22.045,41        |
| <b>Grundstückswert</b>                    | <b>49.693,41</b> |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| (1) Aufwertung<br>Aufschließung | 22.045,41 |
|---------------------------------|-----------|

**Bodenwerte** **49.693,41**

### Bauwert

#### Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1993, Alter des Objektes 33 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 37 Jahre

### gewöhnliche Herstellungskosten

#### **Keller**

94,55 m² à 1.392,00 131.613,60

#### **Wohnhaus EG**

76,96 m² à 2.320,00 178.547,20

#### **Wohnhaus DG**

67,68 m² à 2.320,00 157.017,60

#### **Zusätzlicher Dachausbau(ehem.Dachb)**

pauschale Angabe 48.000,00

#### **Garage**

19,92 m² à 1.392,00 27.728,64

#### **Außenanlagen, Terrasse, Einfriedung**

pauschale Angabe 37.400,00

#### **Neubauwert**

**580.307,04**

#### **Bauwert**

Neubauwert 580.307,04

47,00 % Wertminderung infolge Alter lineare -272.744,00

Alterswertminderung -26.113,82

4,50 % Abwertung (2) -26.113,82

**Bauwert zum Stichtag 06.07.2026 281.449,22**

#### **(2) Abwertung Objektkosten**

4,50 % Reparaturarbeiten wegen st. Abnutzung -26.113,82

#### **Bauwerte**

**281.449,22**

### **Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert 49.693,41

Bauwert 281.449,22

#### **Sachwert der Liegenschaft**

**331.142,63**

### **Verkehrswert**

Sachwert 331.142,63

1,47 % negativ wertbeeinflussende Umstände -4.865,70

(3) -4.865,70

#### **Verkehrswert zum 06.07.2026 (gerundet)**

**326.300,00**

#### **(3) negativ wertbeeinflussende Umstände**

dingliche Gebührenaußenstände -4.865,70

#### 4. Zusammenfassung

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur in seiner Gesamt gilt und sich der ausgewiesene Verkehrswert auf einen angemessenen, aber beschränkten Vermarktungszeitraum bezieht.

Der Verkehrswert der Liegenschaft Neugasse 14 abzüglich des dinglichen  
Gebührenaußenstandes von 4.865,70 € beträgt:

**Gesamt**

**326.300,-- €**



Mistelbach, am 14.08.2026

#### 5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus, außen

Bild 1: Straßenansicht Südseite

Bild 2: Straßenansicht Nordwestseite

Bild 3: Wohnhauseingang an der Westseite (fehlender Stufenbelag)

Bild 4: Vorgarten an der Westseite mit Blick Richtung Süden

Bild 5: Nordfassade mit Blick Richtung Osten

Bild 6: Nördlicher Garten mit Blick Richtung Osten

Bild 7: Verputzverfärbung im Sockelbereich der Nordfassade

Bild 8: Gartenansicht mit Blick Richtung Osten

Bild 9: Gartenansicht mit Blick Richtung Westen

Bild 10: Kellerabgang an der Ostseite

Bild 11: Ansicht der Terrasse an der Ostseite

Bild 12: Südliche Feuermauer

Wohnhaus DG, innen

Bild 13: Bad

Bild 14: Nordwestliches Zimmer

Bild 15: Abstellraum im Dachboden

Bild 16: Vorraum

Bild 17: Kinderzimmer

Bild 18: Schlafzimmer

Bild 19: Stiegenaufgang

Wohnhaus EG, innen

Bild 20: Vorraum

Bild 21: Garderobe

Bild 22: WC

Bild 23: Abstellraum

Bild 24: Stiegenaufgang im Vorraum

Bild 25: Küche

Bild 26: Esszimmer

Bild 27: Wohnzimmer

Bild 28: Stiegenabgang in den Keller

Wohnhaus KG, innen

Bild 29: Wirtschaftsraum

Bild 30: Vorraum

Bild 31: Mittlerer Kellerraum

Bild 32: Nordöstliche Kellerraum

Bild 33: Nördlicher Kellerraum

Bild 34: Heizraum

Bild 35: Heizkessel im Heizraum

Bild 36: Nördlicher Kellerraum

Bild 37: Werkstatt

Bild 38: Ausgetrocknete Verputzschäden bei den Stiegen

Bild 39: Garagenraum

Grundbuchsauszug

NÖ Atlas, Flächenwidmung

Kopie des Einreichplans

Kontoblätter der Gemeinde Guntersdorf und des Abfallwirtschaftsverbandes

Fotos

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 09049 Schöngrabern  
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 757

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1298/2026

Plombe 2494/2026

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

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

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE     |
|--------|----------------|--------|-----------------|
| 2446   | G GST-Fläche   | *      | 864             |
|        | Bauf.(10)      |        | 161             |
|        | Gärten(10)     |        | 703 Neugasse 14 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

1 ANTEIL: 1/2

Gernot Gerstenbauer

GEB: 1967-02-23 ADR: Neug. 14, Schöngrabern 2020

a 5471/1993 Kaufvertrag 1993-02-03 Eigentumsrecht

b 9681/1993 Veräußerungsverbot

c 1849/2001 Veräußerungsverbot

d 1850/2001 Adressenänderung

2 ANTEIL: 1/2

Bettina Gerstenbauer

GEB: 1969-01-29 ADR: Neug. 14, Schöngrabern 2020

a 5471/1993 Kaufvertrag 1993-02-03 Eigentumsrecht

b 9681/1993 Veräußerungsverbot

c 1849/2001 Veräußerungsverbot

d 1850/2001 Adressenänderung

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

4 a 9681/1993 Schuldschein 1993-11-08

PFANDRECHT

310.000,--

9 % VZ, NGS 31.000,-- für

Land Niederösterreich

d gelöscht

5 a 9681/1993

VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Niederösterreich

9 a 1849/2001 Schuldschein 2001-04-02

PFANDRECHT

120.000,--

9 % VZ, NGS 12.000,-- für Land Niederösterreich

10 a 1849/2001

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 32 (1) NÖ WFG für

Land Niederösterreich

14 auf Anteil B-LNR 1

a 879/2017 Schreiben 2017-02-15

PFANDRECHT EUR 21.324,02  
v o r g e m e r k t gemäß § 38c GBG  
für Republik Österreich (Finanzamt Hollabrunn Korneuburg  
Tulln, Abgabenkonto Nr. 22-215/2035)  
b gelöscht  
15 a 5475/2020 Pfandurkunde 2020-09-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--  
für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f)  
16 a 7410/2023 Pfandurkunde 2023-12-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 177.360,--  
für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f)  
b gelöscht  
19 auf Anteil B-LNR 2  
a 5379/2025 Exekutionsbewilligung 2025-11-23  
PFANDRECHT vollstr EUR 8.148,13  
10 % Z ab 01.01.2025, Kosten EUR 1.438,83 samt 4 % seit  
14.05.2025, EUR 718,33, Antragskosten EUR 844,83 für  
easyleasing GmbH (FN 087244a) (7 E 3352/25a)

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

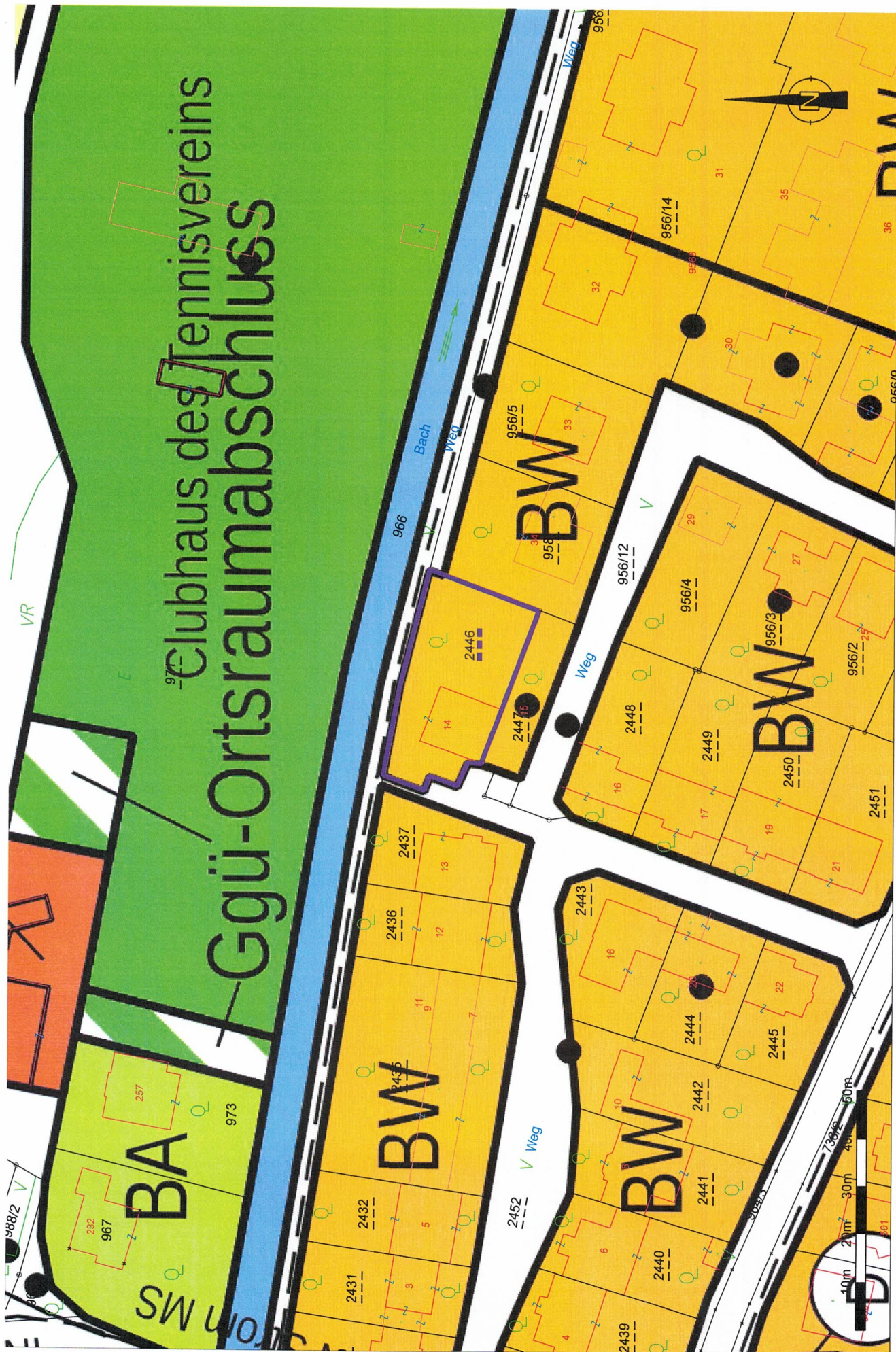
\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

22.05.2026 17:59:27

---



Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!

Dokument: Flächenwidmung - Neugasse 14

Druckmaßstab: 1:1000

Druckdatum: 30.06.2026



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 15.06.2026

Liste offene Posten je Adresse

Filter: Gemeindennr.: 01, HH-Jahr: 2026, Adressnr.: 100564, Offenes Solli: <>0  
Optionen: Einzelposten: Ja

| Fällig   | Kassenzeichen  | Abgabenart | Voranschlagsstelle      |                                                   |   | HÜL-Nr. | MS | PS | Buchungstext     | E/A      | Sollbetrag | Istbetrag | Offener<br>Sollbetrag |
|----------|----------------|------------|-------------------------|---------------------------------------------------|---|---------|----|----|------------------|----------|------------|-----------|-----------------------|
|          |                |            | Belegnr.                | Gernot Gerstenbauer und Frau Bettina Gerstenbauer |   |         |    |    |                  |          |            |           |                       |
| 100564   |                |            |                         | Neugasse 14 2020 Schönggrabern                    |   |         |    |    |                  |          |            |           |                       |
| 17.10.24 | 100564/002/001 | 012        | 01.2.92000.849000<br>28 |                                                   | 3 |         | 3  |    | Mahngebühr       | Einnahme | 3,00       | 0,01      | 2,99                  |
| 15.11.24 | 100564/002/001 | 002        | 01.2.92000.831000<br>49 |                                                   | 3 |         | 3  | 1  | Grundsteuer B    | Einnahme | 56,42      | 0,00      | 56,42                 |
| 15.11.24 | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852500<br>13 |                                                   | 3 |         | 3  | 1  | Verbrauchsgebüh  | Einnahme | 80,99      | 0,00      | 80,99                 |
| 15.11.24 | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852000<br>12 |                                                   | 3 |         | 3  | 1  | Verbrauchsgebüh  | Einnahme | 16,50      | 0,00      | 16,50                 |
| 15.11.24 | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000<br>31 |                                                   | 3 |         | 3  | 1  | KA-Benützung     | Einnahme | 121,51     | 0,00      | 121,51                |
| 13.01.25 | 100564/002/001 | 012        | 01.2.92000.849000<br>29 |                                                   | 3 |         | 3  |    | Mahngebühr       | Einnahme | 3,00       | 0,00      | 3,00                  |
| 15.02.25 | 100564/002/001 | 002        | 01.2.92000.831000<br>50 |                                                   | 3 |         | 3  | 1  | Grundsteuer B    | Einnahme | 56,41      | 0,00      | 56,41                 |
| 15.02.25 | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852500<br>14 |                                                   | 3 |         | 3  | 1  | Verbrauchsgebüh  | Einnahme | 168,76     | 0,00      | 168,76                |
| 15.02.25 | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852000<br>13 |                                                   | 3 |         | 3  | 1  | Verbrauchsgebüh  | Einnahme | 16,50      | 0,00      | 16,50                 |
| 15.02.25 | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000<br>32 |                                                   | 3 |         | 3  | 1  | KA-Benützung     | Einnahme | 121,51     | 0,00      | 121,51                |
| 15.02.25 | 100564/021/001 | 021        | 01.2.92000.838000<br>1  |                                                   | 3 |         | 3  | 1  | Hundeabgabe 2025 | Einnahme | 30,00      | 0,00      | 30,00                 |
| 15.02.25 | 100564/021/005 | 021        | 01.2.92000.838000<br>2  |                                                   | 3 |         | 3  | 1  | Hundeabgabe 2025 | Einnahme | 30,00      | 0,00      | 30,00                 |
| 01.05.25 | 100564/002/001 | 012        | 01.2.92000.849000<br>30 |                                                   | 3 |         | 3  |    | Mahngebühr       | Einnahme | 3,00       | 0,00      | 3,00                  |

100564 Gernot Gerstenbauer und Frau Bettina Gerstenbauer

| Voranschlagsstelle |                |            |                         |         |    |    |                             |          |            | ...Übertrag |                    |  |
|--------------------|----------------|------------|-------------------------|---------|----|----|-----------------------------|----------|------------|-------------|--------------------|--|
| Fällig             | Kassenzeichen  | Abgabenart | Belegnr.                | HÜL-Nr. | MS | PS | Buchungstext                | E/A      | Sollbetrag | Istbetrag   | Offener Sollbetrag |  |
| 12.05.25           | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000<br>33 | 496     | 3  | 1  | KA-Benützung                | Einnahme | 29,26      | 0,00        | 29,26              |  |
| 12.05.25           | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000<br>34 | 497     | 3  | 1  | KA-Benützung                | Einnahme | 58,92      | 0,00        | 58,92              |  |
| 12.05.25           | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000<br>35 | 498     | 3  | 1  | KA-Benützung                | Einnahme | 53,76      | 0,00        | 53,76              |  |
| 12.05.25           | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000<br>36 | 499     | 3  | 1  | KA-Benützung                | Einnahme | 12,15      | 0,00        | 12,15              |  |
| 15.05.25           | 100564/002/001 | 002        | 01.2.92000.831000<br>51 | 478     | 3  | 1  | Grundsteuer B               | Einnahme | 56,41      | 0,00        | 56,41              |  |
| 15.05.25           | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852500<br>15 | 487     | 3  | 1  | Verbrauchsgebüh             | Einnahme | 113,77     | 0,00        | 113,77             |  |
| 15.05.25           | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852000<br>14 | 488     | 3  | 1  | Verbrauchsgebüh             | Einnahme | 24,75      | 0,00        | 24,75              |  |
| 15.05.25           | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000<br>37 | 500     | 3  | 1  | KA-Benützung                | Einnahme | 133,66     | 0,00        | 133,66             |  |
| 16.06.25           | 100564/015/001 | 015        | 01.2.85100.850000<br>6  | 511     | 3  | 1  | Kanalanschlussabgabe R 2023 | Einnahme | 1.024,70   | 0,00        | 1.024,70           |  |
| 19.06.25           | 100564/002/001 | 012        | 01.2.92000.849000<br>31 | 507     | 3  |    | Mahngebühr                  | Einnahme | 3,00       | 0,00        | 3,00               |  |
| 15.08.25           | 100564/002/001 | 002        | 01.2.92000.831000<br>52 | 479     | 3  | 1  | Grundsteuer B               | Einnahme | 56,41      | 0,00        | 56,41              |  |
| 15.08.25           | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852500<br>16 | 489     | 3  | 1  | Verbrauchsgebüh             | Einnahme | 113,77     | 0,00        | 113,77             |  |
| 15.08.25           | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852000<br>15 | 490     | 3  | 1  | Verbrauchsgebüh             | Einnahme | 24,75      | 0,00        | 24,75              |  |
| 15.08.25           | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000<br>38 | 501     | 3  | 1  | KA-Benützung                | Einnahme | 133,66     | 0,00        | 133,66             |  |
| 25.08.25           | 100564/015/001 | 012        | 01.2.92000.849000<br>32 | 508     | 3  |    | Mahngebühr                  | Einnahme | 5,12       | 0,00        | 5,12               |  |
| 25.08.25           | 100564/015/001 | 013        | 01.2.92000.849000<br>35 | 512     | 3  |    | Säumniszuschläge            | Einnahme | 20,50      | 0,00        | 20,50              |  |
| 13.10.25           | 100564/002/001 | 012        | 01.2.92000.849000<br>33 | 509     | 3  |    | Mahngebühr                  | Einnahme | 3,00       | 0,00        | 3,00               |  |

| Gernot Gerstenbauer und Frau Bettina Gerstenbauer |                |            |                   |         |    |    |                  |          |                    |
|---------------------------------------------------|----------------|------------|-------------------|---------|----|----|------------------|----------|--------------------|
| Voranschlagsstelle                                |                |            |                   |         |    |    |                  |          |                    |
| Fällig                                            | Kassenzeichen  | Abgabenart | Belegnr.          | HÜL-Nr. | MS | PS | Buchungstext     | E/A      | Offener Sollbetrag |
| 15.11.25                                          | 100564/002/001 | 002        | 01.2.92000.831000 | 480     | 3  | 1  | Grundsteuer B    | Einnahme | 56,42              |
|                                                   |                |            | 53                |         |    |    |                  |          | 56,42              |
| 15.11.25                                          | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852500 | 491     | 3  | 1  | Verbrauchsgebüh  | Einnahme | 113,77             |
|                                                   |                |            | 17                |         |    |    |                  |          | 113,77             |
| 15.11.25                                          | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852000 | 492     | 3  | 1  | Verbrauchsgebüh  | Einnahme | 24,75              |
|                                                   |                |            | 16                |         |    |    |                  |          | 24,75              |
| 15.11.25                                          | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000 | 502     | 3  | 1  | KA-Benützung     | Einnahme | 133,65             |
|                                                   |                |            | 39                |         |    |    |                  |          | 133,65             |
| 13.01.26                                          | 100564/002/001 | 012        | 01.2.92000.849000 | 510     | 3  |    | Mahngebühr       | Einnahme | 3,00               |
|                                                   |                |            | 34                |         |    |    |                  |          | 3,00               |
| 15.02.26                                          | 100564/002/001 | 002        | 01.2.92000.831000 | 2780    | 2  | 1  | Grundsteuer B    | Einnahme | 56,41              |
|                                                   |                |            | 326               |         |    |    |                  |          | 56,41              |
| 15.02.26                                          | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852500 | 2781    | 2  | 1  | Verbrauchsgebüh  | Einnahme | 92,97              |
|                                                   |                |            | 210               |         |    |    |                  |          | 92,97              |
| 15.02.26                                          | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852000 | 2782    | 2  | 1  | Verbrauchsgebüh  | Einnahme | 24,75              |
|                                                   |                |            | 217               |         |    |    |                  |          | 24,75              |
| 15.02.26                                          | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000 | 2783    | 2  | 1  | KA-Benützung     | Einnahme | 133,66             |
|                                                   |                |            | 446               |         |    |    |                  |          | 133,66             |
| 15.02.26                                          | 100564/021/001 | 021        | 01.2.92000.838000 | 2784    | 2  | 1  | Hundeabgabe 2026 | Einnahme | 30,00              |
|                                                   |                |            | 52                |         |    |    |                  |          | 30,00              |
| 15.02.26                                          | 100564/021/005 | 021        | 01.2.92000.838000 | 2785    | 2  | 1  | Hundeabgabe 2026 | Einnahme | 30,00              |
|                                                   |                |            | 53                |         |    |    |                  |          | 30,00              |
| 15.02.26                                          | 100564/021/006 | 021        | 01.2.92000.838000 | 2786    | 2  | 1  | Hundeabgabe 2026 | Einnahme | 30,00              |
|                                                   |                |            | 54                |         |    |    |                  |          | 30,00              |
| 18.03.26                                          | 100564/002/001 | 012        | 01.2.92000.849000 | 6584    | 1  |    | Mahngebühr       | Einnahme | 3,00               |
|                                                   |                |            | 164               |         |    |    |                  |          | 3,00               |
| 15.05.26                                          | 100564/002/001 | 002        | 01.2.92000.831000 | 9354    | 1  | 1  | Grundsteuer B    | Einnahme | 56,41              |
|                                                   |                |            | 1020              |         |    |    |                  |          | 56,41              |
| 15.05.26                                          | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852500 | 9355    | 1  | 1  | Verbrauchsgebüh  | Einnahme | 108,57             |
|                                                   |                |            | 753               |         |    |    |                  |          | 108,57             |
| 15.05.26                                          | 100564/004/001 | 004        | 01.2.85000.852000 | 9356    | 1  | 1  | Verbrauchsgebüh  | Einnahme | 24,75              |
|                                                   |                |            | 735               |         |    |    |                  |          | 24,75              |
| 15.05.26                                          | 100564/005/001 | 005        | 01.2.85100.852000 | 9357    | 1  | 1  | KA-Benützung     | Einnahme | 133,66             |
|                                                   |                |            | 1411              |         |    |    |                  |          | 133,66             |

...Übertrag

| 100564            | Gernot Gerstenbauer und Frau Bettina Gerstenbauer |            |                           |                    |  |         |    |                                                   |                 |          |            |           | ...Übertrag        |
|-------------------|---------------------------------------------------|------------|---------------------------|--------------------|--|---------|----|---------------------------------------------------|-----------------|----------|------------|-----------|--------------------|
| Fällig            | Kassenzeichen                                     | Abgabenart | Belegnr.                  | Voranschlagsstelle |  | HÜL-Nr. | MS | PS                                                | Buchungstext    | E/A      | Sollbetrag | Istbetrag | Offener Sollbetrag |
| 16.07.26          | 100564/002/001                                    | 012        | 01.2.92000.849000<br>277  |                    |  | 14391   | 1  |                                                   | Mahngebühr      | Einnahme | 3,00       | 0,00      | 3,00               |
| 15.08.26          | 100564/002/001                                    | 002        | 01.2.92000.831000<br>1893 |                    |  | 15804   |    | 1                                                 | Grundsteuer B   | Einnahme | 56,41      | 0,00      | 56,41              |
| 15.08.26          | 100564/004/001                                    | 004        | 01.2.85000.852500<br>1218 |                    |  | 15805   |    | 1                                                 | Verbrauchsgebüh | Einnahme | 108,57     | 0,00      | 108,57             |
| 15.08.26          | 100564/004/001                                    | 004        | 01.2.85000.852000<br>1235 |                    |  | 15806   |    | 1                                                 | Verbrauchsgebüh | Einnahme | 24,75      | 0,00      | 24,75              |
| 15.08.26          | 100564/005/001                                    | 005        | 01.2.85100.852000<br>2313 |                    |  | 15807   |    | 1                                                 | KA-Benützung    | Einnahme | 133,66     | 0,00      | 133,66             |
| Gesamt für 100564 |                                                   |            |                           |                    |  |         |    | Gernot Gerstenbauer und Frau Bettina Gerstenbauer |                 |          | 3.957,35   | 0,01      | 3.957,34           |
| Gesamt            |                                                   |            |                           |                    |  |         |    |                                                   |                 |          | 3.957,35   | 0,01      | 3.957,34           |

...Übertrag



Kontoblatt Kunde

Person: 26475, Gerstenbauer Gernot u. Bettina, Neugasse 14, 2020 Schönggrabern  
Objekt: 1, Neugasse 14, 2020 Schönggrabern

Jahr: 2026

| Betr. | Obj. | Abgabe | Beleg   | Buchung    | Fällig     | Buchungstext                             | Rechnung | Zahlung | Offen  | Umsatzsteuer | ZW      |
|-------|------|--------|---------|------------|------------|------------------------------------------|----------|---------|--------|--------------|---------|
| 22    | 1/   | 1/1    | rw/1    | 01.01.2026 | 15.02.2024 | Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024 | 200,50   |         | 200,50 | 18,23        | 10,00 % |
| 22    | 1/   | 2/1    | rw/1    | 01.01.2026 | 15.02.2024 | Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024   | 7,50     |         | 7,50   |              |         |
| 22    | 1/   | 1/1    | rw/1    | 01.01.2026 | 15.08.2024 | Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024 | 209,50   |         | 209,50 | 19,05        | 10,00 % |
| 22    | 1/   | 2/1    | rw/1    | 01.01.2026 | 15.08.2024 | Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024   | 7,50     |         | 7,50   |              |         |
| 22    | 1/   | 1/1    | rw/1    | 01.01.2026 | 15.02.2025 | Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025 | 209,50   |         | 209,50 | 19,05        | 10,00 % |
| 22    | 1/   | 2/1    | rw/1    | 01.01.2026 | 15.02.2025 | Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025   | 7,50     |         | 7,50   |              |         |
| 22    | 1/   | 1/1    | rw/1    | 01.01.2026 | 15.08.2025 | Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025 | 209,50   |         | 209,50 | 19,05        | 10,00 % |
| 22    | 1/   | 2/1    | rw/1    | 01.01.2026 | 15.08.2025 | Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025   | 7,50     |         | 7,50   |              |         |
|       |      |        |         |            |            | Summe Beleg rw/1                         | 859,00   |         | 859,00 |              |         |
| 22    | 1/   | 1/1    | rw/236  | 28.01.2026 | 15.02.2026 | Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026 | 181,61   |         | 181,61 | 16,51        | 10,00 % |
| 22    | 1/   | 2/1    | rw/236  | 28.01.2026 | 15.02.2026 | Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026   | 7,50     |         | 7,50   |              |         |
| 22    | 1/   | 3/1    | rw/236  | 28.01.2026 | 15.02.2026 | Bereitstellung 2026                      | 66,00    |         | 66,00  | 6,00         | 10,00 % |
|       |      |        |         |            |            | Summe Beleg rw/236                       | 255,11   |         | 255,11 |              |         |
| 22    | 1/   | 1/1    | rw/3442 | 23.07.2026 | 15.08.2026 | Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2026 | 181,61   |         | 181,61 | 16,51        | 10,00 % |
| 22    | 1/   | 2/1    | rw/3442 | 23.07.2026 | 15.08.2026 | Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2026   | 7,50     |         | 7,50   |              |         |
|       |      |        |         |            |            | Summe Beleg rw/3442                      | 189,11   |         | 189,11 |              |         |

| Gesamt               | Anfangsstand | Rechnung | Zahlung | Saldo    | Offen    |
|----------------------|--------------|----------|---------|----------|----------|
| Angezeigte Buchungen | 859,00       | 444,22   |         | 1 303,22 | 1 303,22 |
| Konto                | 871,00       | 447,22   |         | 1 318,22 | 1 318,22 |