



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 06.08.2026

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 7/26i

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 07.04.2026, eingegangen am 09.04.2026 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

Werner KOFLER
Kaserngasse 7D
1230 Wien

1. verpflichtete Partei:

Nicolae-Simion TURNEA
Eipeldauerstraße 55/20/2
1220 Wien

2. verpflichtete Partei:

VERLASSENSCHAFT nach Vasile BARSAN
14 A 756/25, BG Korneuburg
In Schmalzen 6
2102 Hagenbrunn

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 2202 Königsbrunn, Ortsstraße 15, Parz. Nr. .53, EZ 676, GB 11028 Königsbrunn, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 19.05.2026 in der Zeit von rd 07.55 Uhr bis 08.15 Uhr im Beisein von

- Herrn Werner Kofler (teilweise zugegen) und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Enzersfeld im Weinviertel

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz Niederösterreich GmbH

Erhebungen in der Urkundensammlung

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 19.05.2026

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:
Unbebautes Grundstück

Ein kompletter Bauakt, welcher entsprechende bewilligte Planunterlagen sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein.

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

Einfriedungen (die als gegenständlich bezeichneten bzw. vermuteten sind erwähnt; die Situierung erfolgte an bzw. im Bereich der Grenzen; letzteres gilt für die Einfriedungen bzw. Bebauungen der Anrainer):

An der Südseite: Teilweise Sockelausbildung – aufgrund des
Niveauunterschiedes mit Stützmaueranforderung (Mauer-
werksreste der größtenteils abgebrochenen Bebauung)

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Beton sind geringfügigst vorhanden. Ebenso sind noch Mauerwerksreste im Bereich des Zählerkastens gegeben. Die übrige Freifläche verfügt über einen ungepflanzten Rasenbewuchs, wobei auch Reste der Abbruchmaterialien wahrgenommen wurden.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (ev. noch vom Altbestand)

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Mischwasserkanal (ev. noch vom Altbestand)

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (ev. noch vom Altbestand)

Gasversorgung:

Ein Anschluss an das Leitungsnetz soll nicht existieren

Sonstiges:

Wie bereits erwähnt handelt es sich im Wesentlichen um eine unbebaute Liegenschaft. Reste der Abbruchmaterialien sowie fallweise Bauschutt lagern noch bzw. wurden Gebäudereste vorgefunden. Ob darüber hinaus noch Teile der Fundierung unter Niveau bestehen kann nicht angeführt werden.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

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

Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigelegt wurden).

Wie bereits erwähnt wurden die Abbrucharbeiten nicht gänzlich abgeschlossen bzw. lagern noch Rest sowie Schutt am Grundstück.

Ein kompletter Bauakt inkl. Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung liegt nicht vor. Eine Überprüfung des (angeblich noch nicht vollständig) eingereichten neuen Projektes betreffend Übereinstimmung mit der Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen.

In Anbetracht der aktuellen Situation am Immobiliensektor kann angeführt werden, dass derartige Bauträgerobjekte einen drastischen Einbruch erlitten haben und somit die Nachfrage äußerst eingeschränkt ist. Insbesondere ist die Nachfrage von Bauträgern, welche früher oft sehr hohe m²-Preise für Baugründe bzw. abzubrechende Altbestandsobjekte entrichteten, beträchtlich geschwunden bzw. beinahe zum Erliegen gekommen.

Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen (dies wurde bei der Preisbildung bereits berücksichtigt bzw. wurde zusätzlich ein geringer Abzug wegen der Entfernung der noch vorhandenen Gebäudeteile bzw. Ablagerungen in Verbindung mit zusätzlichen Baukosten aufgrund der unterschiedlichen Niveausituation gegenüber der Anrainerliegenschaft in Ansatz gebracht). Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist nochmals eindringendst einzugehen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. (soweit überhaupt vorhanden) können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, wildem Bewuchs, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich 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. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen per 06.08.2026 keine Abgabenrückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschlüsselungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. ungenutzt leer stehen. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde. Betreffend dem im Grundbuch eingetragenen Recht der Nutzung des Regenwasserkanals ist auf die beigelegte Unterlage einzugehen.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren.

1.844 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. sowie Berücksichtigung des
im Grundbuch eingetragenen Rechtes der Nutzung
des Regenwasserkanales mit rd € 350,-- i.M. per m² rd € 645.400,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Enzersfeld im Weinviertel, € 720,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,25 als bezahlt

$\sqrt{1.844 \text{ m}^2} = 42,9418 \text{ m} \times € 720,-- \times 1,25$ rd € 38.600,--

Ang. Anschlussgebühren und –abgaben rd € 12.200,--

Sachwert € 696.200,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

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

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

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

rd 5 % von € 696.200,--

- rd € 35.200,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 661.000,--

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

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie die Lagerungen, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, 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. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

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, 06.08.2026

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

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung
Flächenwidmungsplan
DKM Auszug samt älterer Orthofotoüberlagerung (die Bausubstanz ist noch erkennbar)
Einbautenabfrage der Netz NÖ GmbH
Vermessungsurkunde Teilungsplan (auszugsweise)
Kaufvertrag (auszugsweise)
Einheitswertbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11028 Königsbrunn
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 676

Letzte TZ 637/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.53	G GST-Fläche	* 1844	
	Bauf.(10)	337	
	Gärten(10)	1507	Ortsstraße 15

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3715/2011 RECHT der Nutzung des Regenwasserkanales auf Gst 1080 für
Gst .53

3 a 7101/2022 Aufschließungsbeitrag entrichtet hinsichtlich Gst .53

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Nicolae-Simion Turnea

GEB: 1978-06-16 ADR: Eipeldauer Straße 55/20/2, Wien 1220

a 7843/2021 IM RANG 6629/2021 Kaufvertrag 2021-10-27 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 7843/2021 Pfandurkunde 2021-11-09

PFANDRECHT

EUR 600.000,--

8 % Z, 8 % VZ, 8 % ZZ, NGS EUR 120.000,--

für Werner Kofler geb 1939-11-15

b 7843/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

d 637/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 4
(9 E 7/26i)

4 a 637/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 624.000,00 samt 8% Z aus

EUR 600.000,00 seit 19.04.2023, 8% Z aus EUR 24.000,00

seit 01.07.2024, Antragskosten EUR 3.910,87 für

Werner Kofler, geb. 15.11.1939 (9 E 7/26i)

b 637/2026

PFANDRECHT siehe C-LNR 2

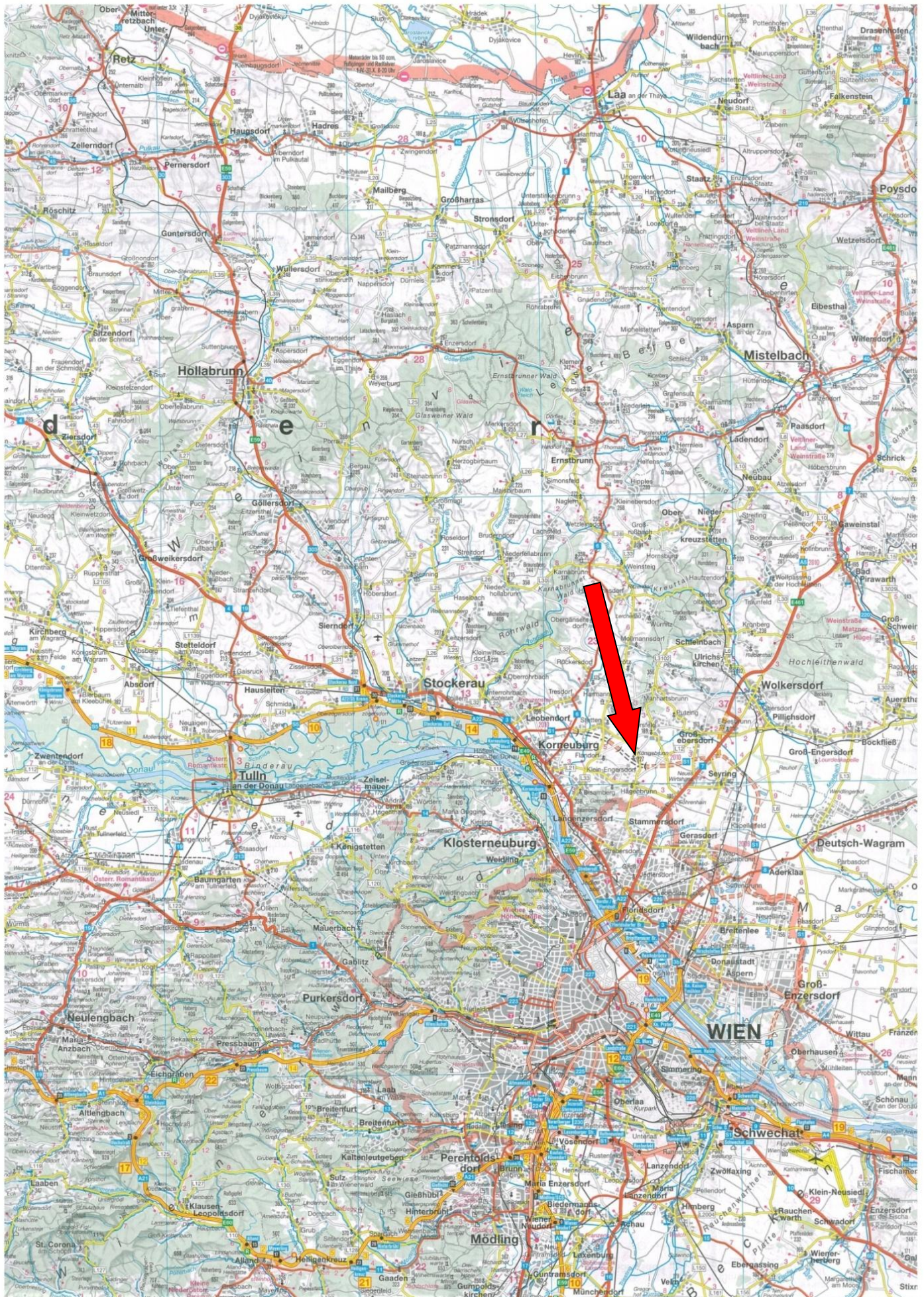
***** HINWEIS *****

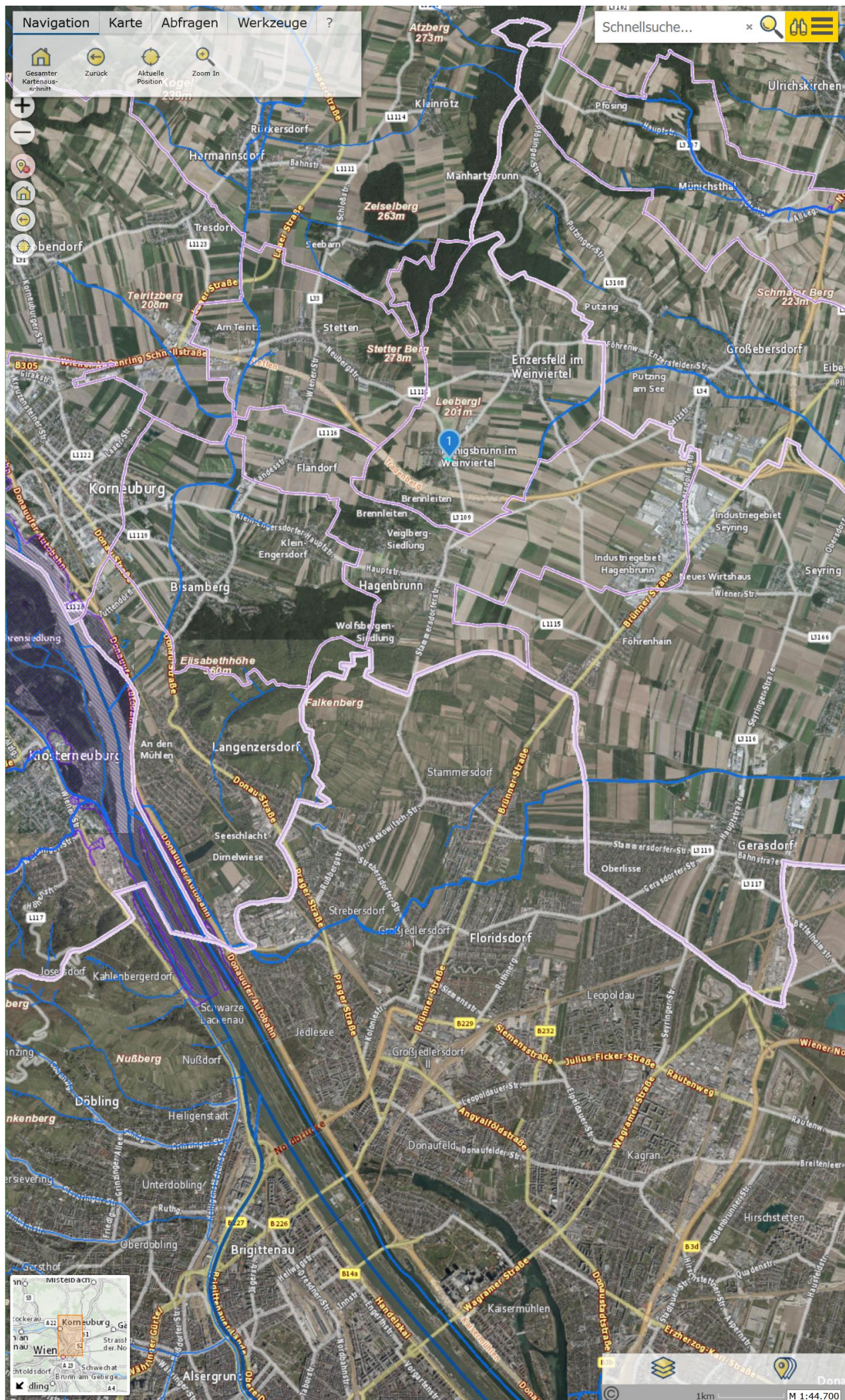
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

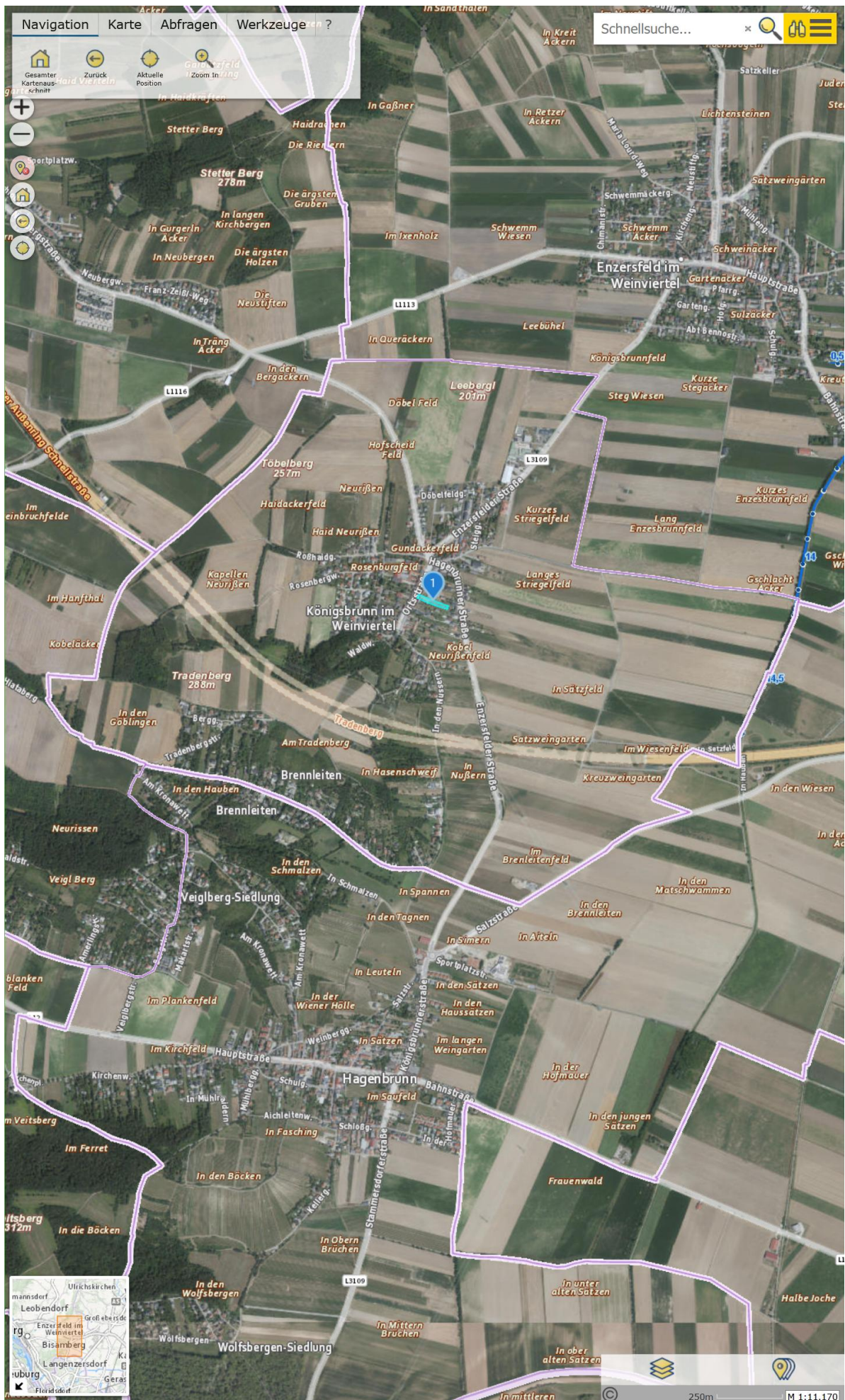
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

07.04.2026 09:23:42











Navigation

Karte

Abfragen

Werkzeuge

Schnellsuche...

Identifizieren / Auswählen

Koordinaten / Höhe

Aktives Werkzeug:

Koordinaten / Höhe

Koordinaten eingeben

Koordinaten hochladen (CSV)

Koordinaten herunterladen (CSV)

Web Mercator

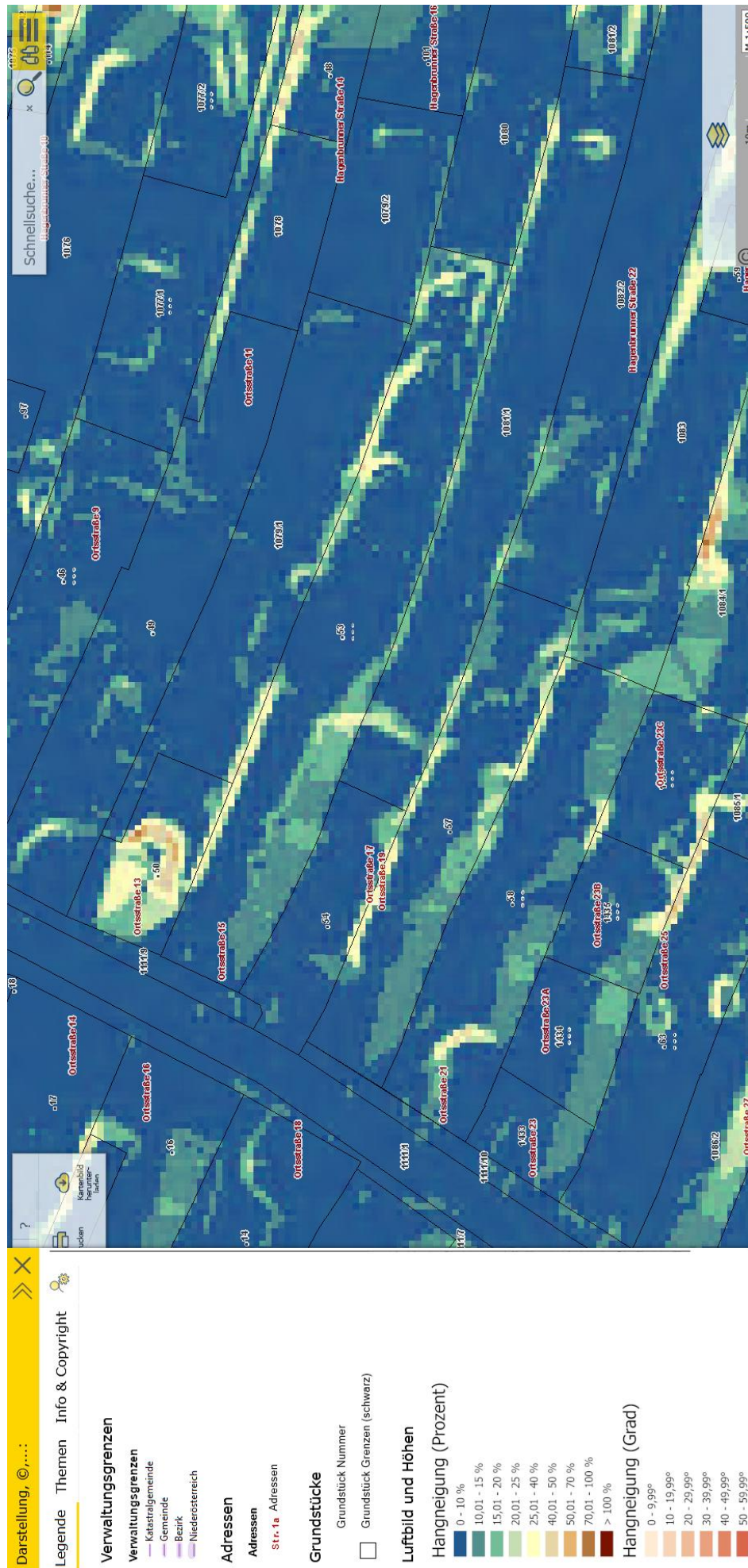
#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1826798,75	6165224,18	205,40m Gelände 206,40m Oberfläche
2	1826782,32	6165196,26	207,20m Gelände 207,20m Oberfläche
3	1826820,12	6165201,4	206,20m Gelände 206,70m Oberfläche
4	1826844,86	6165188,14	205,90m Gelände 208,90m Oberfläche
5	1826866,03	6165182,59	205,40m Gelände 205,60m Oberfläche
6	1826912,14	6165184,77	204,30m Gelände 204,30m Oberfläche
7	1826902,84	6165166,75	205,20m Gelände 211,30m Oberfläche
8	1826899,28	6165145,76	205,40m Gelände 205,40m Oberfläche
9	1826936,88	6165155,47	204,30m Gelände 204,30m Oberfläche
10	1826971,71	6165146,75	204,10m Gelände 204,10m Oberfläche
11	1826982,39	6165139,03	203,40m Gelände 203,90m Oberfläche

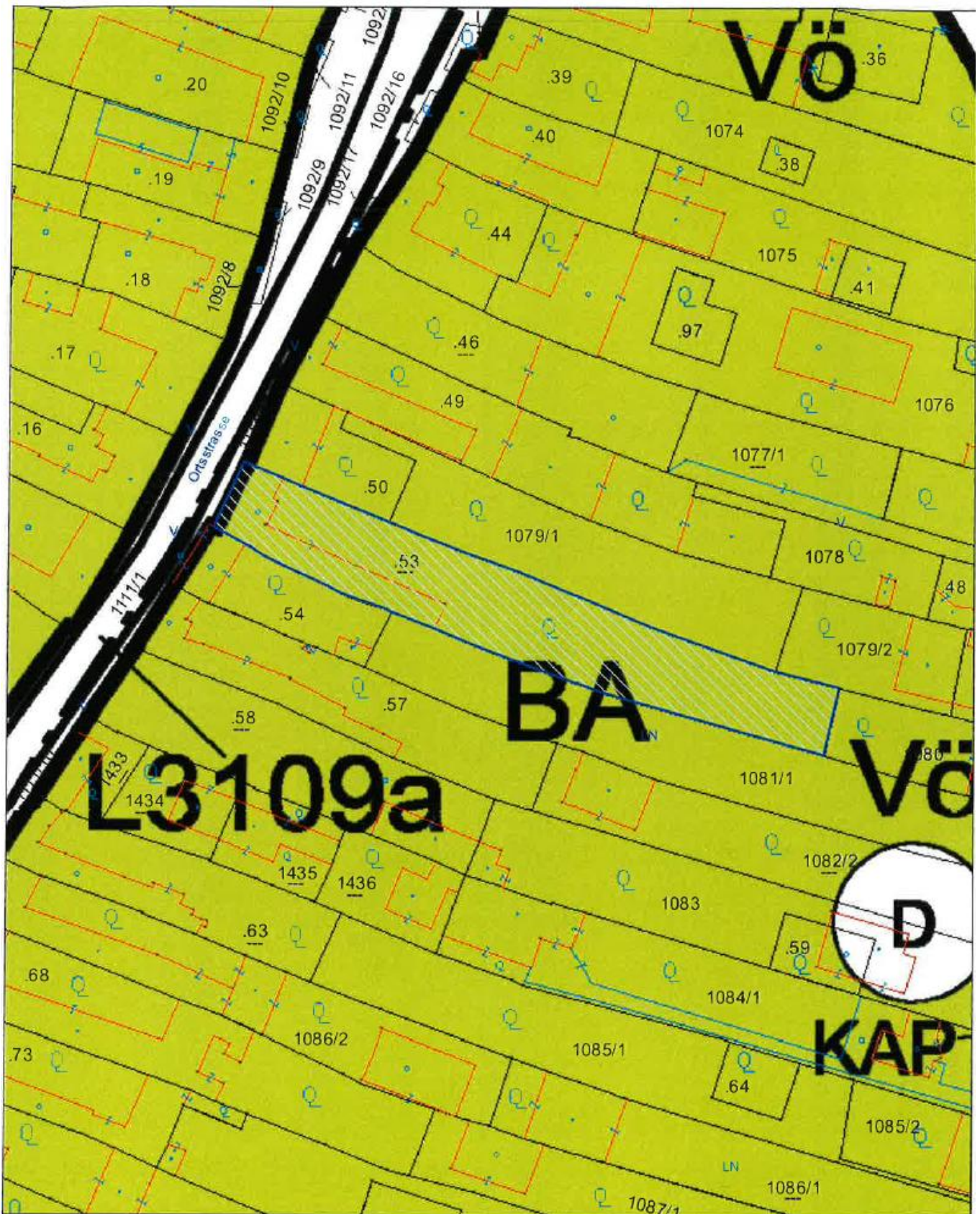
Marker entfernen

Eingabe Tipp

10m

M 1:500





Lageplan

Marktgemeinde Enzersfeld im Weinviertel

2202 Enzersfeld im Weinviertel, Hauptstraße 36
Tel: 02262/674141
e-Mail: gemeinde@enzersfeld.at

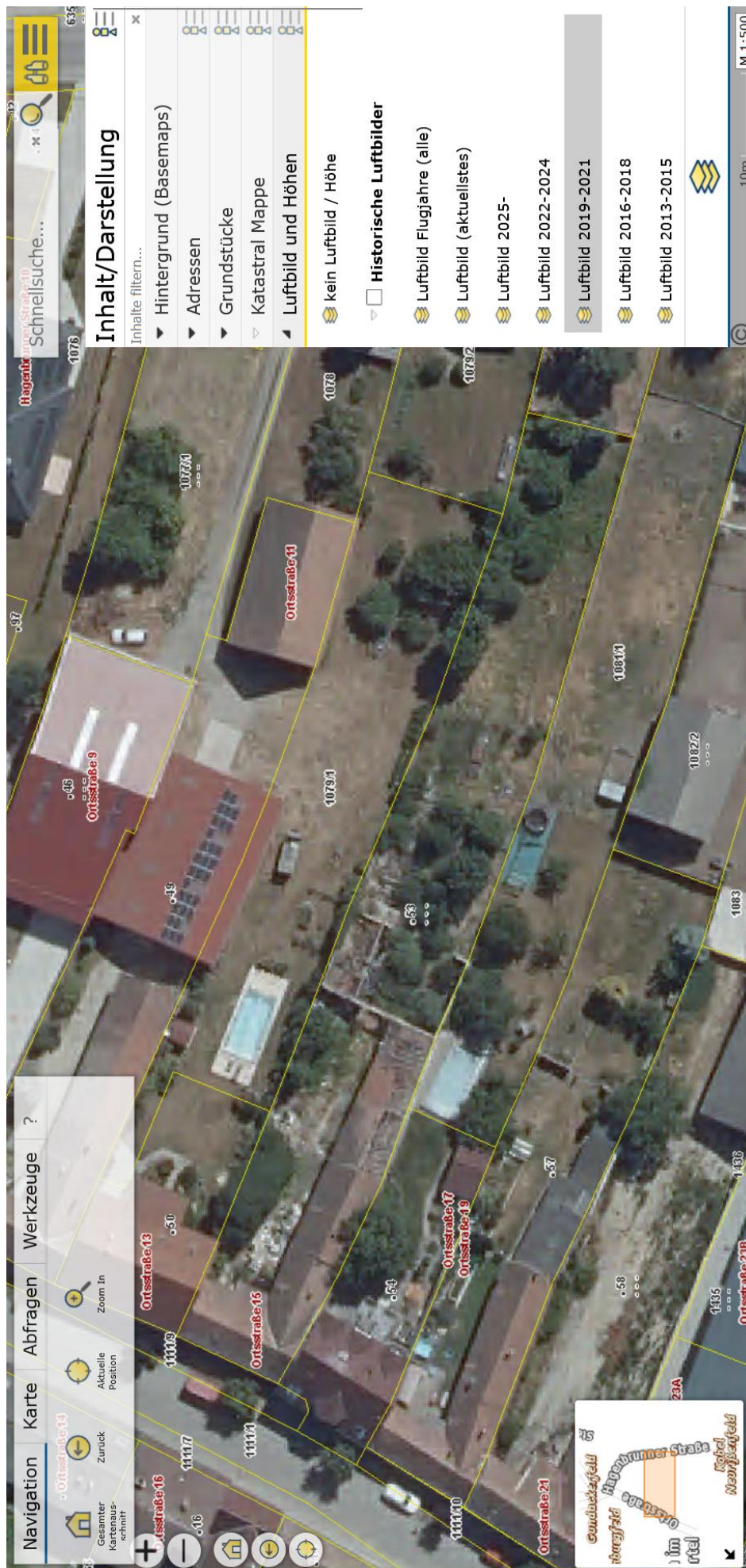
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

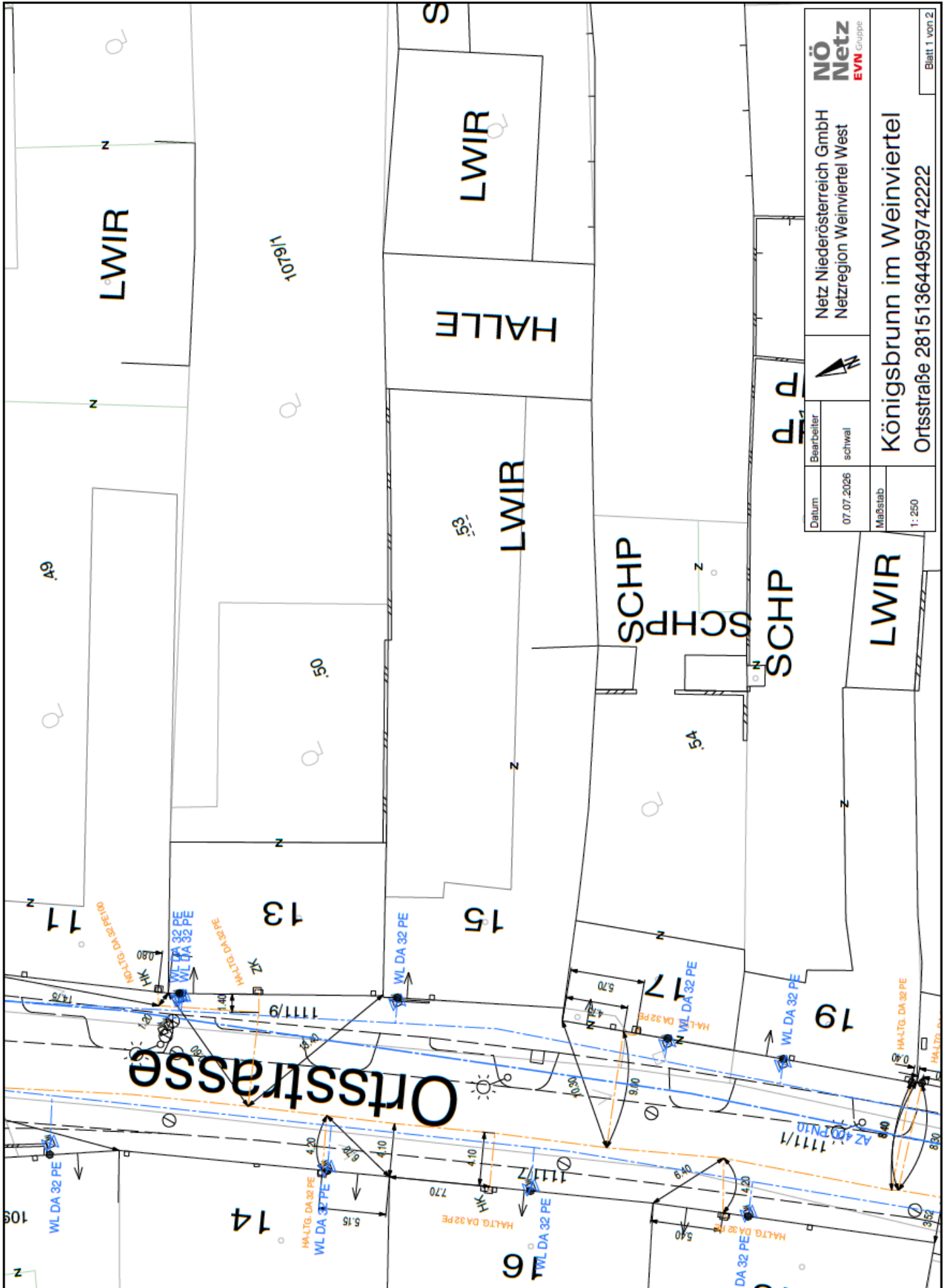


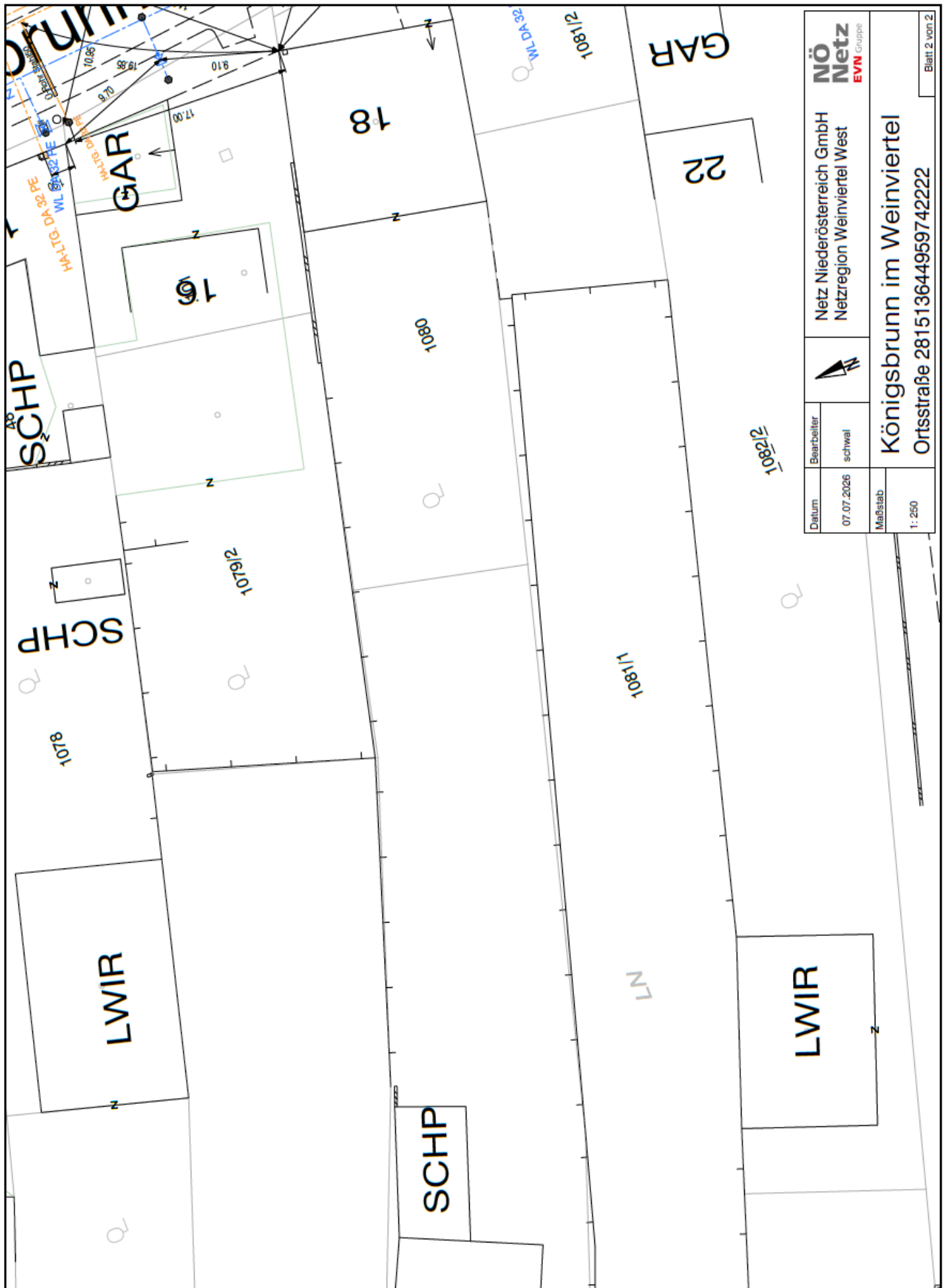
Plotdatum: 03.08.2026
Maßstab (im Original): 1:1 000
Erstellt durch Anwender:
Petra Ullmann_Enzersfeld im Weinviertel



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS







NO Netz EVN Gruppe		Netz Niederösterreich GmbH Netzregion Weinviertel West		Königsbrunn im Weinviertel Ortsstraße 28151364495974222	
Datum	Bearbeiter			Maßstab 1: 250	
07.07.2026	schwal				



Staatlich befugte und beeidete Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

DI TRAPPL Franz
DI WAILZER Stefan

A-2100 Korneuburg, Jochingergasse 1
Tel. (0 22 62) 729 27, Fax DW 24
Zweigniederlassungen:
A-2000 Stockerau, Sparkassaplatz 5a
A-2020 Hollabrunn, Bahnstraße 27



VERMESSUNGSAMT

Land : Niederösterreich
Vermessungsbezirk : Korneuburg
Gerichtsbezirk : Korneuburg
Katastralgemeinde : Königsbrunn 11028

Vhw 8711 Bl. Nr. _____

Dfg. _____
30.01.2012 Feib
Datum und Unterschrift

Vermessungsurkunde

Teilungsplan

Betreffend: Gst. Nr.: .52, .53, .98 und 1080

Ortsstraße 15, Hagenbrunner Straße 18

Hinweise des Planverfassers:

Dieser Teilungsplan ist gem.
NÖ-BO 1996 anzeigepflichtig.

Die Erfüllung der Voraussetzungen des
§ 10, Abs. 2 NÖ-BO 1996 wird beurkundet.

Verwendete Unterlagen: VHW 1/1947 und VHW 22/1921

Amtliche Vermerke:

Vermessungsamt Korneuburg

EINGEL. 21. APR. 2011 ZL 995/11

GZ.: 21722

Die Vermessung erfolgte am : 31.08.2010
Planausfertigung am : 16.12.2010

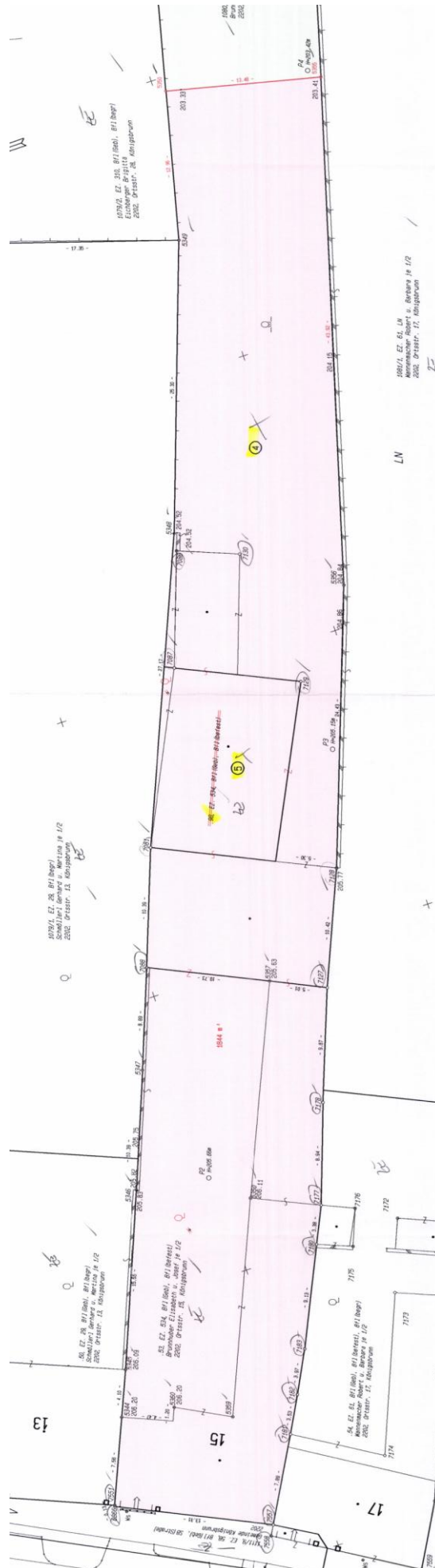
DESE PAPIERAUSFERTIGUNG STIMMT MIT DEM
ELEKTRONISCHEN ORIGINAL IM ELEKTRONISCHEN
URKUNDENARCHIV DER BUNDESARCHITEKTEN-
UND INGENIEURKAMMER VOLLINHÄLTLICH ÜBEREIN.

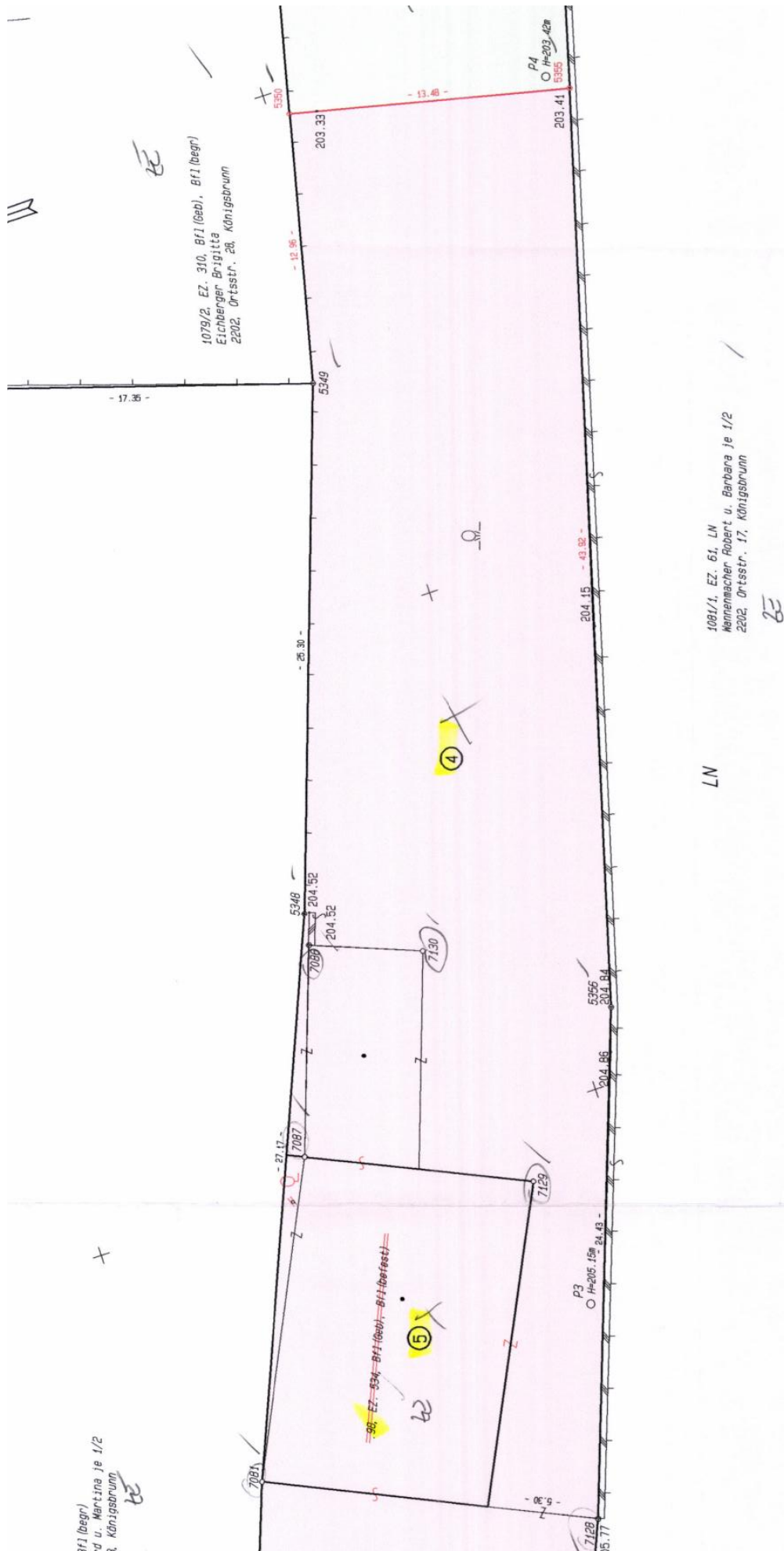


Die Bestimmungen des Übereinkommens **Vermessung und Verhandlung von Grundstücksgrenzen** zwischen dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten wurden eingehalten.

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser.

Die Vermessung zur Verfassung dieses Planes wurde auf Grund der von Bundesministerium für Bauten und Technik erteilten Befugnisse durchgeführt.





Grunderwerbsteuer selbstberechnet am 14.07.2011
zu Erfnr. 10-202.511/2011 - Team: 12
Notar Dr. Michael Hetfleisch, 2000 Stockerau



DR. MICHAEL HETFLEISCH

Öffentlicher Notar

2000 Stockerau, Bahnhofstraße 6

Tel. 02266/62454 oder 62520 Fax 02266/65578

e-mail: office@notare-stockerau.at

Dr. H./M./424/2011

*Registriert im Treuhandregister
des Österreichischen Notariates
zur Zahl: N116807-1/36/2011*

KAUFVERTRAG

errichtet und abgeschlossen zwischen:

- 1.) Herrn **Josef Brunnhuber**, geboren am 15.03.1957, Hagenbrunnerstraße 18, 2202 Königsbrunn, im folgenden kurz die „verkaufende Partei“ genannt, einerseits und
- 2.) Herrn **Ing. Günther Brandl**, geboren am 17.12.1953, Brunnstubengasse 63, 2102 Bisamberg, im folgenden kurz die „kaufende Partei“ genannt, andererseits

wie folgt:

I.

Die verkaufende Partei verkauft hiermit das aufgrund der Vermessungsurkunde des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.-Ing Stefan Wailzer vom 16.12.2010, Geschäftszahl 21722, neu gebildete und derzeit ob der Liegenschaft **Einlagezahl 669** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **11028 Königsbrunn** vorgetragene **Grundstück Nr. .53** Baufläche (Gebäude) und Baufläche (begrünt) im Ausmaß von **1844 m²** und der Grundstücksadresse **Ortsstraße 15**, im folgenden kurz „Vertragsobjekt“ genannt, mit allen Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, so wie sie dieses Vertragsobjekt bisher selbst besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war, an die kaufende Partei um den beiderseits vereinbarten **Kaufpreis** von **€ 160.000,-** (Euro einhundertsechzigtausend) und letztere kauft von ersterer ebenso.

Als Stichtag für den Übergang der Verpflichtung zur Bezahlung der öffentlichen Abgaben in Ansehung des Vertragsobjektes wird der **12.05.2011** vereinbart.

Die Vertragsparteien sind in diesem Zusammenhang in Kenntnis der Rechte und Obliegenheiten, die sich aus dem Eigentumswechsel am Vertragsobjekt gemäß dem Versicherungsvertragsgesetz ergeben. Ein entsprechendes Informationsblatt wurde der kaufenden Partei anlässlich der Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages ausgefolgt.

V.

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuch ob dem Vertragsobjekt die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Brandl Günther Ing., geb. 1953-12-17

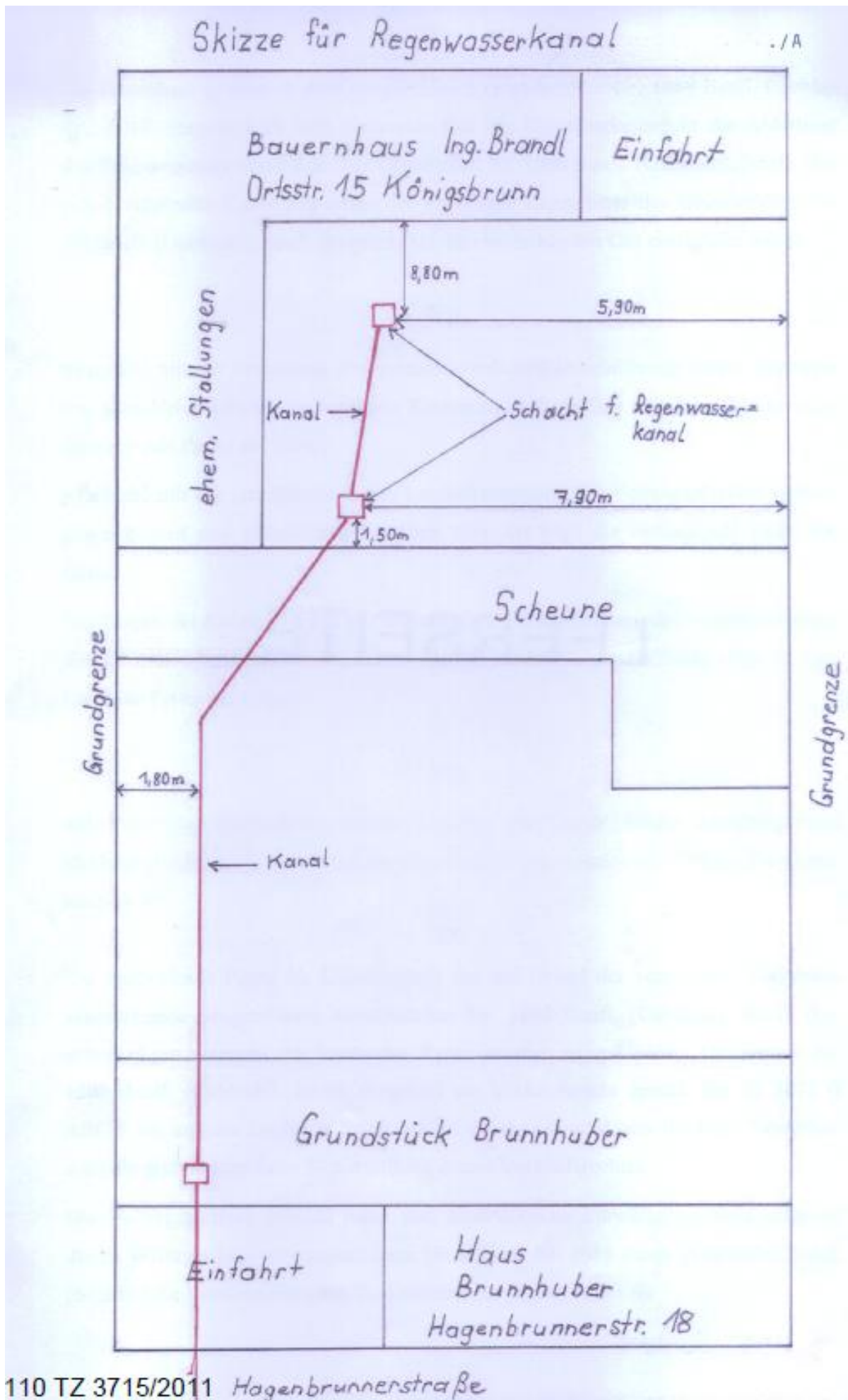
vorgenommen werden kann.

VI.

Festgehalten wird, dass das Regenwasser des vertragsgegenständlichen aufgrund der vorgenannten Vermessungsurkunde neu neugebildeten Grundstückes Nr. **.53** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) durch den über das im Eigentum der verkaufenden Partei verbleibende neugebildete Grundstück Nr. **1080** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) führenden bestehenden Kanal abgeleitet wird. Die ungefähre Kanalführung ist aus der als Beilage /A angeschlossenen Skizze ersichtlich.

Die verkaufende Partei als Eigentümerin des neugebildeten dienenden Grundstückes Nr. **1080** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) mit einem Flächenausmaß von 648 m², eingetragen in der **Einlagezahl 669** des Grundbuches **11028** Königsbrunn räumt nunmehr für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der kaufenden Partei und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des neugebildeten herrschenden Grundstückes Nr. **.53** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) das Recht als Dienstbarkeit ein, durch den über dem neugebildeten Grundstück Nr. **1080** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) bestehenden Kanal das Regenwasser abzuleiten und die kaufende Partei nimmt die Einräumung dieses Rechtes vertragsmäßig an und wird hinsichtlich dieses Dienstbarkeitsrechtes Dinglichkeit vereinbart.

Josef Brunnhuber als Eigentümer des neugebildeten Grundstückes Nr. **1080** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), eingetragen in der **Einlagezahl 669** des Grundbuches **11028** Königsbrunn erteilt sohin für sich und seine Rechtsnachfolger seine ausdrückli-



che Einwilligung, dass ob dem neugebildeten Grundstückes Nr. **1080** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) als dem dienenden Gut das Dienstbarkeitsrecht der **Ableitung des Regenwassers** durch den über Grundstück Nr. **1080** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) führenden Kanal zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. **.53** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) als dem herrschenden Gut einverleibt werde.

VII.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und allen Nebenarbeiten verbundenen Kosten und öffentlichen Abgaben aller Art trägt die kaufende Partei zur Gänze.

Sämtliche mit der grundbücherlichen Lastenfreistellung des Vertragsobjektes verbundenen Kosten und öffentlichen Abgaben aller Art trägt die verkaufende Partei zur Gänze.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des vorstehend angeführten Teilungsplanes und der notwendigen Grundabtretungserklärung trägt die verkaufende Partei zur Gänze.

VIII.

Alle Vertragsparteien erklären hiermit an Eides Statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetze mit Wohnsitz in Österreich zu sein.

IX.

Die verkaufende Partei als Eigentümerin des auf Grund der vorgenannten Vermessungsurkunde neugebildeten Grundstückes Nr. **1080** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) räumt nunmehr der kaufenden Partei an dem neugebildeten Grundstück Nr. **1080** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) ein Vorkaufsrecht gemäß den §§ **1072 ff ABGB** ein und die kaufende Partei erklärt die Annahme dieses Rechtes. Vereinbarung wird die grundbücherliche Sicherstellung dieses Vorkaufsrechtes.

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob dem neugebildeten Grundstück Nr. **1080** Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt für

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

26. September 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

22 519-2-2158/8

Turnea Nicolae-Simion

Eipeldauer Straße 55//20/2
1220 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2022
Wert- und Zurechnungsfortschreibung
gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4 BewG 1955

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz
Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 11028 Königsbrunn
Lageadresse: Ortsstraße 15, 2202 Königsbrunn

GB 11028 Königsbrunn, EZ 676

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
11028 Königsbrunn	.53	1.844

festgestellt:

1) Einheitswert:

Errechneter Einheitswert: 5.100 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert**

6.800 Euro

2) Zurechnung des Einheitswertes:

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

Turnea Nicolae-Simion, geb. 16. Juni 1978 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

6.800,00 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert:

Fläche (m²)	Wert je m² (€)	Gesamtwert (€)
1.000	5,8138	5.813,80
844	2,9069	2.453,42
1.844		8.267,22

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m³ o. m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
1900	EG	Erdgeschoss	201,6	11.22	19,6217	0,0	1,3	30,0 =	1.186,71
Gebäudewert									1.186,71

Summe:

Bebaute Fläche:	337 m²	
Gebäudewert		1.186,71
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		8.267,22
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG		- 2.066,81
Summe Gebäudewert und Bodenwert		7.387,13

davon 30% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. b BewG	-	2.216,14
	=====	5.170,99
Einheitswert		5.100,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982		6.800,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).**

Die Fortschreibung war erforderlich, weil eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten ist.

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2022 vom 26. September 2023 zu EWAZ 22 519-2-2158/8) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Wert- und Zurechnungsfortschreibung kann lediglich die Höhe des Einheitswertes und die Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2022 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Alttablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Alttablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Königsbrunn .53 (Grundstück)"







































